

# B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 86 - Bookholzberg

(Gelände am Brinkmannsweg)

## 01 GRUNDLAGEN UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763) aufgestellt.

Das innerhalb seines Geltungsbereiches gelegene Gelände ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, Mischgebiet bzw. Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Nachfrage zu befriedigen, die im Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Bau neuer Häuser sowie die Voraussetzungen für die Erschließung zu schaffen und die zu erwartende Bebauung in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken.

Da das Baugebiet teilweise an die Agrarlandschaft angrenzt, soll durch den Bebauungsplan auch die landschaftliche Einbindung der Bebauung gesichert bzw. sollen Beeinträchtigungen der Landschaft möglichst verhindert werden.

## 02 FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf § 9 BBauG unter Zugrundelegung des in § 1 a.a.O. aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung, der Niedersächsischen Bauordnung und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes.

Das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes ergab sich einerseits aus allgemeinen Erfahrungen mit neueren Einfamilienhaussiedlungen an Ortsrändern im ländlichen Raum, andererseits aus der landschaftlichen Eigenart der Örtlichkeit.

Weil sich das Planungsgebiet in der Randlage des Ortes Bookholzberg in Übergang zur freien Landschaft befindet, sollen hier überwiegend Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen und in geringem Umfange Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Der Bebauungsplan weist daher u.a. auch die offene Bauweise aus.

Es können also Wohnhäuser gebaut werden, die den heutigen Wohnbedürfnissen und den verschiedenen Wünschen und Möglichkeiten der künftigen Bewohner dieses Gebietes gerecht werden.

Außerdem werden entlang der Erschließungsanlagen nicht-überbaubare Bereiche festgesetzt, die das Landschaftsbild eines ländlichen Wohnbereiches unterstreichen sollen.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen<sup>2</sup> Nutzung und der Mindestgröße der Baugrundstücke auf 700 m<sup>2</sup> sind insbesondere notwendig, um den ländlichen Charakter des Gebietes und seiner Umgebung möglichst zu wahren und auf die anschließenden bebauten Bereiche Rücksicht zu nehmen.

Im nordöstlichen Teil des Planbereiches ist für einen erheblichen Bereich aus Gründen des Immissionsschutzes insbesondere zu den landwirtschaftlichen Gehöften das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dieser Grünstreifen dient dem Schutz vor möglichen Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe. Bei den geplanten Pflanzungen sollen nur landschaftstypische und standortgerechte Gehölze verwendet werden.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Anlage von 40 Parkständen für Besucher, Lieferanten und desgleichen festgesetzt. Diese Anzahl beträgt gemäß Nr. 5.2.2. der RAST-E Rechnung, wonach für je fünf Wohnungen ein Parkstand anzulegen ist. Nach der Durchführung des Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich etwa 138 Wohnungen vorhanden sein.

### 03 GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Um die Ortsbildprägende Bebauung in Bookholzberg, die fast ausschließlich durch Gebäude mit geneigten Dächern bestimmt wird, auch innerhalb dieses Plangebietes fortzusetzen, sind Dächer mit mindestens 40° Neigung festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Traufenhöhe im Wohngebiet und im Mischgebiet auf maximal 6,0 m soll eine positive Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung erreicht werden. Gleichzeitig ist damit in gestalterischer Hinsicht eine Unterordnung der Baukörper unter die Landschaft erreicht.

Für das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild bedeutsamer Baumbestand auf unbebauten Flächen bebauter Grundstücke ist zu erhalten. Es sind auf je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Bevorzugt sollten Obstbäume gepflanzt werden, da sie schön blühen, Früchte tragen und kennzeichnend für den ländlichen Raum sind.

Damit wird den landschaftstypischen, ortsüblichen Gegebenheiten Rechnung getragen und andererseits auch ein Mindestmaß an kontinuierlicher Gestaltung innerhalb des Gebietes selbst erreicht.

04 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen und der Zuschnitt der Baugrundstücke wurden so geplant, daß bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich werden.

05 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebietes soll über festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen, abgehend von der Nutzhorner Straße (L 67), erfolgen.

06 VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die Trinkwasserversorgung soll durch Anschluß des Baugebietes an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes, die Stromversorgung durch Anschluß an das Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG erfolgen. Hierdurch entstehen der Gemeinde keine Kosten. Die Versorgung mit Erdgas ist möglich.

07 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation.

08 REGENWASSERABLEITUNG

Das Oberflächenwasser aus dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Regenwasserkanalleitungen gesammelt und dem ehemaligen Neuenlander Kanal zugeführt.

09 ABFALLBESEITIGUNG, VERSORGUNGS- UND RETTUNGSWEGE

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch Anschluß der Grundstücke an die vom Landkreis Oldenburg betriebene öffentliche Müllabfuhr. Die vorhandenen und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen gewährleisten die Erreichbarkeit der Grundstücke durch die Müllfahrzeuge wie auch durch Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge.

10 KINDERSPIELPLATZ

Im vorliegenden Bebauungsplan sind zwei Kinderspielplätze mit einer Gesamtgröße von ca. 845 m<sup>2</sup> für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren festgesetzt.

Nach den Vorschriften des § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze ist hier ein Spielplatz von ca. 707 m<sup>2</sup> Größe vorgeschrieben, da die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder 2 von Hundert der zulässigen Geschoßfläche, mindestens aber 300 m<sup>2</sup> betragen muß. Die maßgebende Geschoßfläche beträgt im vorliegenden Planbereich ca. 35.373 m<sup>2</sup>.

11 ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a)	Verlegung der Schmutzwasserkänäle	105.000	DM
b)	Verlegung der Regenwasserkänäle	316.000	DM
c)	Straßen- und Wegebau mit Bepflanzung	1.130.000	DM
d)	Anlegung der Kinderspielfläche	84.000	DM
e)	Kosten des Grunderwerbs	<u>160.000</u>	

Gesamtkosten 1.795.000 DM  
=====

Aus dieser Maßnahme entstehen Kosten in Höhe von 1.795.000,--  
Hiervon werden 1.657.600 DM auf die erschlossenen Bau-  
grundstücke umgelegt. Der verbleibende Restbetrag in Höhe  
von 137.400 DM wird durch Bereitstellung im Rahmen des  
Vermögenshaushaltes finanziert.

12 SONSTIGES

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder  
frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind  
diese zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz  
vom 30. Mai 1978, Niedersächsisches Gesetz- und Verord-  
nungsblatt Seite 517).

Ganderkesee, den 24. November 1981/ 04. Januar 1982

Gemeinde Ganderkesee

*H. Dunkel*

-Bürgermeister-



*[Handwritten signature]*

-Gemeindedirektor-

*Hat vorgelesen*

*Oldenburg, den 2. 12. 82*

*Landkreis Oldenburg*

*Im Auftrage*

*[Handwritten signature]*

