

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 100 B - Rethorn  
(südlich der Landesstraße Nr. 67)

---

### 1 GRUNDLAGEN UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763) und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.7.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes zur Bereinigung des Niedersächsischen Straf- und Ordnungswidrigkeitenrechts vom 5.12.1983 (Nds. GVBl. S. 281) i. V. m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19. Juli 1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.12.1982 (Nds. GVBl. S. 545) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Gemeindeordnung, der Niedersächsischen Landkreisordnung und des Gesetzes über die Auflösung des Verbandes Großraum Hannover vom 20. Dezember 1984 (Nds. GVBl. S. 283) aufgestellt.

Der größte Teil des innerhalb seines Geltungsbereiches gelegenen Geländes war schon in der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Zur Abrundung wurde die Wohnbaufläche aber noch im Rahmen der 9. Flächennutzungsplanänderung erweitert. Damit ist dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Durch den Bebauungsplan soll sichergestellt werden, daß die Bebauung den Vorschriften des Bundesbaugesetzes und der Bau-nutzungsverordnung entspricht sowie zu der von der Gemeinde Ganderkesee beabsichtigten städtebaulichen Ordnung beiträgt.

Um die Bebauung und Erschließung dieses Gebietes zu ermöglichen, werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die im Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben (§§ 30 und 33 BBauG) geschaffen.

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

## 2 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 ergibt sich einerseits aus allgemeinen Erfahrungen mit neueren Einfamilienhaussiedlungen an Ortsrändern im ländlichen Raum, andererseits aus der landschaftlichen Eigenart der Örtlichkeit.

Für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt. Das entspricht der aufgrund der Erfahrungen der letzten Zeit zu erwartenden Entwicklung des Baugebietes. Außerdem sind Einrichtungen und Anlagen i. S. von § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der BauNVO in den Ortskernen von Bookholzberg I und II vorhanden.

Die Bebauung des Planbereiches soll auch einer Stärkung insbesondere der in Bookholzberg II vorhandenen Läden dienen. Daher und um Beeinträchtigungen des Wohnens weitgehend zu vermeiden, werden die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Weil sich das Planungsgebiet in der Randlage des Ortes Bookholzberg im Übergang zur freien Landschaft befindet, sollen hier nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen werden. Der Bebauungsplan weist daher u. a. auch die eingeschränkte offene Bauweise aus.

Für das gesamte Baugebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,25. Also kann 1/4 der Grundstücksfläche bebaut werden, was bei der festgesetzten Mindestgröße der Baugrundstücke von 600 qm noch großzügige Bauformen zuläßt und den heutigen Anforderungen an die Wohnverhältnisse genügt.

Die Geschoßflächenzahl beträgt 0,35. Die Gesamtgröße des Erd- und Dachgeschosses darf daher nicht mehr als 35 vom Hundert der Grundstücksfläche betragen. Da nur ein Vollgeschoß zulässig ist, darf das Dachgeschoß kein Vollgeschoß sein.

Diese Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und der Mindestgröße der Baugrundstücke 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 Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Anlegung von 15 Parkständen für Besucher und Lieferanten festgesetzt. Diese Anzahl trägt Nr. 4.1.2. der RAS-E Rechnung, wonach für etwa 3 bis 6 Wohnungen ein Stellplatz im öffentlichen Bereich angelegt werden soll. Im Bebauungsplangebiet sind insgesamt etwa 50 Wohnungen zulässig.

### 3 GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Um die ortsbildprägende Bebauung in Bookholzberg, die fast ausschließlich durch Gebäude mit geneigten Dächern bestimmt wird, auch innerhalb dieses Plangebietes fortzusetzen, sind Dächer von mindestens 40° Neigung festgesetzt. Damit wird den landschaftstypischen, ortsüblichen Gegebenheiten Rechnung getragen und andererseits auch ein Mindestmaß an kontinuierlicher Gestaltung innerhalb des Gebietes selbst erreicht.

Der für das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Baumbestand auf unbebauten Flächen bebauter Grundstücke ist zu erhalten. Auf je volle 300 qm Grundstücksgröße ist mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

### 4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

### 5 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebietes soll über eine geplante Straße, abgehend von der Nutzhorner Straße (L 67) erfolgen.

### 6 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.

### 7 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation, die in der Nutzhorner Straße schon vorhanden ist.

8 REGENWASSERABLEITUNG

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

9 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 ist kein Spielplatz festgesetzt.

Der Spielplatz im Bereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 100 A - Kreyenhoop ist so großzügig bemessen, daß auf die zusätzliche Ausweisung eines weiteren Spielplatzes verzichtet wurde.

11 ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) Verlegung der Schmutzwasserkanäle	90.000,-- DM
b) Verlegung der Regenwasserkanäle	75.000,-- DM
c) Straßen- und Wegebau mit Bepflanzung und Straßenbeleuchtung	228.000,-- DM
d) Grunderwerb	105.000,-- DM
	<hr/>
	498.000,-- DM
	=====

Aus diesen Maßnahmen entstehen Kosten in Höhe von 498.000,- DM. Hiervon werden 467.700,- DM auf die erschlossenen Baugrundstücke umgelegt. Der verbleibende Restbetrag in Höhe von 30.300,- 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 Denkmalsschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 517).

Ganderkesee, den 29. 10. 86

### GEMEINDE GANDERKESEE

  
- Bürgermeister -



  
- Gemeindedirektor -

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 20. 1. 87

Landkreis Oldenburg

Im Auftrage



Eiler

