

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 100 A - Kreyenhoop

### 1 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 Städtebau-recht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763) aufgestellt.

Das innerhalb seines Geltungsbereiches gelegene Gelände ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

In dem überwiegend im Gemeindebesitz befindlichen Gebiet sollen Baugrundstücke für Familienheime vor allem für Bürger der Gemeinde geschaffen werden, die noch keinen Bauplatz und keine eigene Wohnung besitzen. Hierfür besteht eine nicht geringe Nachfrage. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um diese 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 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 ergab sich einerseits aus allgemeinen Erfahrungen mit neueren Einfamilienhaussiedlungen an Ortsrändern im ländlichen Raum, andererseits aus der landschaftlichen Eigenart der Örtlichkeit.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) 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 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. 2 BauNVO nicht zugelassen.

Weil sich das Planungsgebiet in der Randlage des Ortes Bookholzberg im 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 ua. auch die 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 700 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 von 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 nördlichen 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 zwischen Spielplatz, Kreyenhooper Straße und Bebauungsfläche gelegene Grünstreifen dient dem Schutz vor möglichen Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe. Bei den geplanten Pflanzungen sollen nur landwirtschaftstypische und standortgerechte Gehölze verwendet werden.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Anlegung von 20 Parkständen für Besucher, Lieferanten und desgleichen festgesetzt. Diese Anzahl trägt 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 50 Wohnungen vorhanden sein.

### 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.

4 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

5 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebietes soll über zwei geplante Straßen, abgehend von der Straße "Auf der Toppheide" und von der Kreyenhooper Straße erfolgen. Durch einen Fußweg sollen die Planstraßen A und B mit der Planstraße C verbunden werden.

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 (Nutzhorner Straße).

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 ein Spielplatz mit einer Größe von ca. 2400 qm für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren festgesetzt. Diese Größe entspricht den Vorschriften des § 3 (2) des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze, wonach hier ein Spielplatz von ca. 330 qm Größe ausreichend ist.

11 ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) Verlegung der Schmutzwasserkänäle	290.000,-- DM
b) Verlegung der Regenwasserkänäle	265.000,-- DM
c) Straßen- und Wegebau mit Bepflanzung	600.000,-- DM
d) Anlegung der Pflanzungen	170.000,-- DM
e) Anlegung des Kinderspielplatzes	100.000,-- DM

Gesamtkosten	<u>1.425.000,-- DM</u>
--------------	------------------------

Aus diesen Maßnahmen entstehen Kosten in Höhe von 1.425.000,-- DM

Hiervon werden 1.311.500,-- DM auf die erschlossenen Baugrundstücke umgelegt. Der verbleibende Restbetrag in Höhe von 113.500 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 (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Nds. GVB1. S. 517).

Ganderkesee, den 25. Februar 1981

Gemeinde Ganderkesee

*H. Imken*  
- Bürgermeister -



*[Signature]*  
- Gemeindedirektor -

Hat vorgelegen

Oidenburg, den .....

Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage *[Signature]*