
ORIGINAL

Begründung zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 92 B - "Ganderkesee"

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Gemeinde Ganderkesee

zugleich Aufhebung eines Teilbereiches des
Bebauungsplanes Nr. 92 - "Ganderkesee"

1.) PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungs-
novelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. S. 259), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 29.02.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 B - "Ganderkesee", Gemeinde Ganderkesee, im Sinne des § 30 BBauG beschlossen.

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 B ist gemäß § 2 (1) BBauG am 02.03.1984 ortsüblich durch die Tages-
presse bekanntgemacht worden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 B ist zugleich die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 92 verbunden.

2.) PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage für anstehenden Bebauungsplan ist vom Vermessungsbüro Buschmann/Kamphausen/Dierker, Barnstorf erstellt worden.

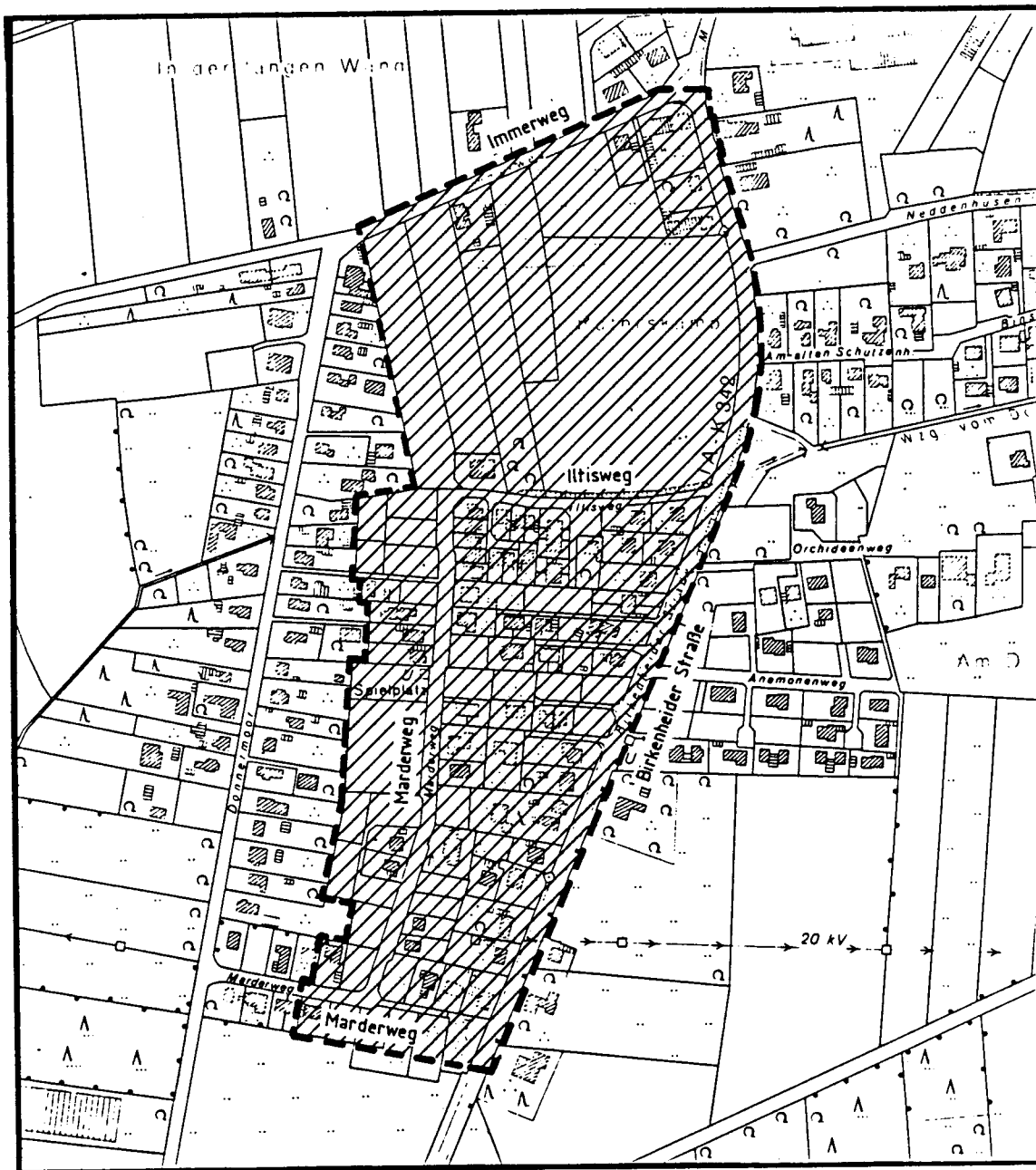
3.) GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 B umfaßt ein Gebiet im Südwesten der Ortschaft Ganderkesee im Bereich Immerweg/Mühlenstraße/Birkenheider Straße/Straße "Donnermoor". Der Geltungsbereich wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

- (1) im Norden durch die Nordgrenze des Immerweges,
- (2) im Osten durch die Ostgrenze der Mühlenstraße bzw. der Birkenheider Straße (K 342),
- (3) im Süden durch die Südgrenze der Flurstücke 54/8, 54/9, 54/10, 54/11 und deren Verlängerung zur Südgrenze des Flurstückes 54/30 einschl. dieser, alle Flur 45, Gemarkung Ganderkesee und
- (4) im Westen durch die Ostgrenzen der östlich von der Straße "Donnermoor" erschlossenen Grundstücke.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im einzelnen die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke bzw. Flurstücksbereiche betroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 B ist im einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen:



4.) PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf die in § 9 BauGB aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

5.) STAND DER BAULEITPLANUNG

5.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der vom Rat der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 22.02.1978 beschlossene Flächennutzungsplan ist von der Bezirksregierung Weser-Ems mit Verfügung vom 27.07.1978 genehmigt und mit Bekanntgabe am 11.08.1978 wirksam geworden.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee ist das zur Planung anstehende Gebiet als "Wohnbaufläche" (W) mit einer unteren Geschoßflächenzahl von 0,3 und einer oberen von 0,6 sowie als "Gemischte Baufläche" (M) mit einer unteren Geschoßflächenzahl von 0,5 und einer oberen Geschoßflächenzahl von 0,8 dargestellt.

Zu diesen Darstellungen ergeben sich -im Hinblick auf die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan- hinsichtlich der WA/MI-Gebiete im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes Abweichungen.

Diese Abweichungen sind aus planungsrechtlicher Sicht, vom Inhalt, vom Umfang und von der Art der Nutzungsänderungen als so geringfügig einzustufen und zu beurteilen, daß den Grundsätzen des Entwickelns eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und damit auch den Bestimmungen und Forderungen des BauGB durchaus noch Rechnung getragen wird.

Die Notwendigkeit einer Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit nicht gegeben. Es kann vielmehr festgestellt werden, daß der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und damit auch die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung als gegeben anzusehen sind.

5.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Es handelt sich dabei um einen Teilbereich (östlicher Teil) des Bebauungsplanes Nr. 92.

Der am 14.06.1977 durch den Rat der Gemeinde Ganderkesee als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist am 02.12.1977 durch die Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt und am 20.01.1978 rechtsverbindlich geworden.

Es ist darauf hinzuweisen, daß mit Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 92 B die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 92 außer Kraft treten, soweit die Planungsbereiche in dem gegenständigen Bebauungsplan einbezogen sind.

6.) ANSCHLUßPLANUNGEN

Der Bebauungsplan Nr. 92 B hat im Westen unmittelbar Anschluß an den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 92 A. In den Grenzbereichen bestehen nutzungsgleiche Übergänge (WA), so daß Belange des Immissionsschutzes nicht berührt werden.

7.) PLANUNGSGRUNDLAGEN, PLANUNGSANLAß

7.1 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation innerhalb des Planungsgebietes wird wie folgt geprägt:

- (1) Der gesamte Planungsbereich ist eindeutig wohnbaulich strukturiert.
- (2) Im Bereich Marderweg/Iltisweg/Birkenheider Straße ist die Bebauung -bis auf wenige Baulücken am Marderweg- fast vollständig vorhanden. Westlich des Marderweges bzw. nördlich des Iltisweges befinden sich noch Freiflächen, für die eine Wohnbebauung vorgesehen ist.
- (3) Im Innenraum des Bereiches Iltisweg/Birkenheider Straße/Marderweg zeigt sich in starkem Maße eine verdichtete Bebauung in I - II-geschossiger Bauweise, z.T. als Einzelhausbebauung, z.T. als Doppelhausbebauung.
- (4) Die im übrigen Plangebiet vorhandene Bebauung ist kleinteilig und besteht aus freistehender Einzelhausbebauung in I-geschossiger Bauweise.
- (5) Der Bereich nördlich des Iltisweges ist zum großen Teil noch unbebaut und unterliegt landwirtschaftlicher Nutzung.

7.2 Allgemeine Planungshinweise

Städtebauliche Planungen dürfen -gerade in unserer heutigen Zeit- nicht starr sein, sondern müssen jederzeit neuen zeitlichen Erkenntnissen und Tendenzen, neu entstandenen Entwicklungssituationen sowie neu entwickelten planerischen Zielsetzungen angepaßt werden können. Unter dieser Prämisse sind auch die Bauleitplanungen nicht nur im Hinblick auf ihre gesamtplanerischen Aussagen, sondern insbesondere auf ihre konkreten verbindlichen Festlegungen im einzelnen ständig zu überprüfen und zu überdenken

und gegebenenfalls Änderungsverfahren zu unterziehen, sofern dafür -aufgrund neuer Erkenntnisse oder anderer Realisierungsmöglichkeiten- ein Erfordernis erkennbar wird.

Wenn auch in einem Bebauungsplan die Planungsabsichten verbindlich festgelegt sind, so muß doch auch Klarheit darüber bestehen, daß die getroffenen Festsetzungen nicht in allen Bereichen endgültig sind und im Einzelfall Änderungen erfahren müssen, sofern sich durch Grundstücksveränderungen, geänderte Eigentumsverhältnisse und bereits entstandene Gegebenheiten Voraussetzungen für andere Lösungsmöglichkeiten ergeben bzw. die Notwendigkeit von Änderungen zwingend geboten erscheint.

Eine solche Handhabung entspricht den Grundsätzen des Städtebaus in bezug auf dessen Kontinuität und Anpassungsfähigkeit, sofern die Vereinbarkeit mit den gesamtstädtischen Zielsetzungen gegeben und sichergestellt ist.

Die Aufstellung und Durchführung des anstehenden Bebauungsplanes wird unter diesem Aspekt gesehen.

7.3 Planungsanlaß

Der Planungsanlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich daraus, daß aufgrund der bisherigen Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine teilweise sehr starke bauliche Verdichtung -insbesondere im Bereich südlich des Iltisweges- entstanden ist, die in diesem Ausmaß nicht vorgesehen war.

Demgemäß wurde jetzt die Änderung der bisherigen Festsetzungen mit dem Ziel vorgenommen, eine über das jetzige Maß hinausgehende bauliche Verdichtung zu verhindern und eine Anpassung an die tatsächliche Bebauung des Plangebietes zu gewährleisten.

Daneben sollen auch die landschaftspflegerischen Belange (zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand, Wallhecken) eine stärkere Berücksichtigung erfahren.

Demgemäß sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 B insbesondere die folgenden Zielsetzungen verbunden:

- (1) Verhinderung einer der über das jetzige Maß hinausgehenden baulichen Verdichtung.
- (2) Schaffung der Voraussetzungen für eine geordnete Bebauung unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Bestandes und den Bestrebungen, weitere bauliche Maßnahmen einzugliedern.
- (3) Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange, insbesondere in bezug auf den vorhandenen ortsbildprägenden Baumbestand und der vorhandenen Wallhecken.
- (4) Festsetzung von gestalterischen Maßnahmen mit der Absicht, auf die Baugestaltung der Baukörper im Hinblick auf das Ortsbild und die Ortsbildgestaltung einwirken zu können.

8.) INHALT UND RECHTSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 92 B enthält insbesondere Festsetzungen über:

- a) Art und Maß der baulichen Nutzung, einschl. Festsetzungen der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Flächen, der Geschossigkeit und der Bauweise,
- b) öffentliche Grünflächen,
- c) Verkehrsflächen und
- d) gestalterische Festsetzungen.

Die Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung zu ersehen.

Durch den Bebauungsplan werden in seinem Geltungsbereich die städtebaulichen Zielsetzungen festgesetzt und die Voraussetzungen für die angestrebten Planungsmaßnahmen geschaffen.

Der Bebauungsplan bildet die rechtliche Grundlage für die Maßnahmen, die zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlich sind.

9.) STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN

9.1 Verkehrswesen

9.1.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die K 342 (Birkenheider Straße/Mühlenstraße). Dieser Straßenzug hat neben überörtlichen Verkehrsfunktionen auch direkte Erschließungsfunktionen.

Die innere Verkehrserschließung erfolgt zum einen über die K 342, zum anderen über den Wieselweg, den Marderweg und den Iltisweg (mit Wendehammer) sowie über die geplante Verlängerung des Marderweges ab Ecke Wieselweg mit Anbindung an die K 342. Von dieser Verlängerung führt eine Stichstraße nach Süden, die mit einem Wendehammer endet. Der Wendehammer ist verkehrsgerecht mit einem Wendekreis von 18 m Durchmesser so vorgesehen, daß auch für alle Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung ausreichende Wendemöglichkeiten gegeben sind.

Für Fußgänger sind zwischen Iltisweg und Birkenheider Straße sowie zwischen dem Marderweg und der Straße "Donnermoor" Wegeverbindungen vorhanden.

Der Immerweg und der Iltisweg sind bereits befestigt. Über den Ausbau des Marderweges und dessen Verlängerung werden konkrete Aussagen noch nicht getroffen. Dies muß im Rahmen detaillierter Ausbaupläne, die im einzelnen in den politischen Gremien zu beraten sind und mit den Anliegern abgestimmt werden, erfolgen.

9.1.2 Erschließung der rückwärtigen Grundstücke

Die Erschließung der vorhandenen rückwärtigen Bebauung an der Birkenheider Straße ist durch private Erschließungswege gesichert.

Bezüglich einer evtl. anstehenden rückwärtigen Bebauung in den noch nicht bebauten Bereichen ist darauf hinzuweisen, daß die erforderlichen Regelungen für eine Erschließung ebenfalls privatrechtlich zu treffen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen sind.

9.1.3 Ruhender Verkehr

Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist -unter Zugrundelegen eines Verhältnisses von 1 Stellplatz/ 5 Wohneinheiten- bedarfsgemäß innerhalb der festgesetzten Straßenräume Rechnung zu tragen.

Die Sicherstellung des Parkplatzbedarfes erfolgt im Zusammenhang mit den Ausbauplanungen.

Unabhängig davon bleibt der Nachweis für die Deckung des erforderlichen privaten Stellplatzbedarfes im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.

9.1.4 Sichtdreiecke

In den Einmündungsbereichen der inneren Erschließungsstraßen sind Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 22/22 m festgesetzt. Für die Sichtdreiecke gilt die Festsetzung, daß die davon betroffenen Flächen oberhalb 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten ist.

9.1.5 Belange des übergeordneten Verkehrs

Belange des übergeordneten Verkehrs werden dadurch berührt, daß die K 342 in das Planungsgebiet einbezogen worden ist. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der förmlich festgelegten OD-Grenze.

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit im Zuge der K 342 ist in dem Einmündungsbereich der vorgesehenen Verlängerung des Marderweges in die Mühlenstraße ein Sichtdreieck mit Schenkellängen von 52/22 m festgesetzt worden.

Im Einmündungsbereich Immerweg/Mühlenstraße ist auf die Festsetzung eines Sichtdreieckes verzichtet worden. Die Festsetzung eines Sichtdreieckes würde der hier vorhandenen Bausubstanz lediglich noch Bestandsschutz einräumen. Da es sich hierbei jedoch um ein baurechtlich genehmigtes Gebäude handelt, würde die Herabsetzung auf Bestandsschutz eine unvertretbare Einschränkung mit sich bringen, die im Sinne einer gerechten Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen nicht haltbar ist.

9.2 Baugebiete

9.2.1 Art der baulichen Nutzung

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ist gegenüber den Festlegungen im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Änderung dahingehend vorgenommen worden, daß nunmehr auf die Festsetzung von MI-Gebieten westlich und östlich des Wieselweges sowie in dessen gedachter Verlängerung nach Süden hin bzw. beiderseits der geplanten Stichstraße verzichtet worden ist. Das begründet sich damit, daß die Bebauung, die hier zwischenzeitlich entstanden ist, ausschließlich wohnbaulich strukturiert ist, bzw. in dem noch nicht bebauten Flächen im rückwärtigen Bereich der Mühlenstraße, östlich des Wieselweges, und im Bereich der geplanten Stichstraße, mit der Weiterentwicklung der dort anschließenden Wohnbebauung zu rechnen ist. Die in einem MI-Gebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen sind -im Hinblick auf die vorhandene städtebauliche Situation (Wohnbebauung/Erschließung)- nicht erwünscht.

Diese Flächen werden somit als WA-Gebiete festgesetzt. Dagegen sind im nordöstlichen Planungsbereich entlang der Mühlenstraße MI-Gebiete festgesetzt. Damit sollen die Möglichkeiten zur Weiterentwicklung der entlang der Mühlenstraße vorhandenen Nutzungsstrukturen (Geschäfte, Wohnen) gegeben werden. Im übrigen Planungsgebiet bleibt es bei der Festsetzung der WA-Gebiete (WA, WA*).

Die Gebietsarten sind untereinander so gegliedert worden, daß die vorhandenen Siedlungsstrukturen in ihrer Kleingliedrigkeit gesichert werden.

Für die MI-Gebiete ist die zusätzliche Festsetzung getroffen worden, daß Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Geschoßfläche von max. 300 qm zulässig sind.

Damit soll die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben vermieden werden und die bestehende Versorgungsstruktur auch im Hinblick auf die übergeordnete Funktion des Ortskernes gesichert werden.

Die Festsetzung einer max. Geschoßfläche von 300 qm steht somit in einem angemessenen Verhältnis zum Standort bzw. seines Verflechtungsbereiches und berücksichtigt ebenfalls die Belange der Wirtschaft, besonders im Hinblick auf ihre mittelständische Struktur.

9.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Bauweise

Nach den Festlegungen im Bebauungsplan Nr. 92 und auf der Basis der hierbei entwickelten Planungsziele ist eine starke Bautätigkeit, vorrangig im südlichen Planungsgebiet, eingetreten.

Um eine Anpassung an die vorhandene Bebauung der Gebiete (s. Pkt. 7.1) zu gewährleisten, werden bezüglich des Maßes der baulichen Nutzungen die folgenden Festsetzungen getroffen:

(1) MI-Gebiete

	bisherige Festsetzungen	neue Festsetzungen
Geschossigkeit	II-Geschossigkeit (als Höchstgrenze)	II-Geschossigkeit (als Höchstgrenze)
Bauweise	o (offene Bauweise)	o (offene Bauweise)
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,3; GFZ = 0,6	GRZ = 0,3; GFZ = 0,4

Durch die Herabsetzung der Geschoßflächenzahl wird der vorhandenen Situation Rechnung getragen und ein guter Übergang zu den angrenzenden Baugebieten sichergestellt.

(2) WA-Gebiete (WA, WA*)

	bisherige Festsetzungen	neue Festsetzungen	
		WA-Gebiete	WA*-Gebiete
Geschossigkeit	I- und II-Geschossigkeit (als Höchstgrenze)	II-Geschossigkeit (als Höchstgrenze)	I-Geschossigkeit
Bauweise	o (offene Bauweise) und nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	o (offene Bauweise)	nur Einzel- bzw. Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. einer Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,25; GFZ = 0,25 GRZ = 0,3; GFZ = 0,6	GRZ = 0,3; GFZ = 0,4	GRZ = 0,25; GFZ = 0,35 GRZ = 0,3; GFZ = 0,4

Zu den nunmehr getroffenen Festsetzungen und den ihnen zugrundeliegenden Planungskriterien ist folgendes auszuführen:

- (1) Durch die vorgesehene I-Geschossigkeit, die ihr zugeordnete Bauweise und die getroffenen Ausnutzungsziffern in den WA*-Gebieten soll zum einen ein städtebaulich sinnvoller Übergang zur Bebauung an der Straße "Donnermoor" sichergestellt werden, zum anderen sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft im Süden und Norden erfolgt. Unter diesem Aspekt ist auch die Reduzierung der möglichen II-Geschossigkeit auf eine I-Geschossigkeit in den Bereichen südlich des Iltisweges und westlich des Mar-der- bzw. des Wieselweges zu sehen.
- (2) Die getroffenen Festsetzungen bezüglich Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung entsprechen -unter Berücksichtigung der gesamtplanerischen Zielsetzungen- den bestehenden Siedlungsformen. Es wird damit sichergestellt, daß Siedlungscharakter und Siedlungsstrukturen in den Grundzügen gewahrt und auch -im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Bebauung- negative Aspekte in dieser Richtung ausgeschlossen bleiben. Die Möglichkeiten eines Zusammenwachsens und einer Integrierung zwischen den vorhandenen Siedlungsbereichen und geplanter Bebauung sind damit in hervorragender Weise gegeben.

Daraus begründen sich auch die für die WA*-Gebiete bezüglich der Bauweise getroffenen Festsetzungen, die auf die Errichtung von freistehenden Einzel- bzw. Doppelhäusern mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. einer Wohnung je Doppelhaushälfte ausgerichtet ist. Die Entstehung von Wohnblocks soll damit ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung zu ersehen. Die Begründung für die getroffenen Festsetzungen bezüglich Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Planungskriterien, wie sie vorab im einzelnen genannt und erläutert wurden.

Bezüglich der teilweise vorhandenen II-geschossigen Bebauung innerhalb der WA*-Gebiete wird darauf hingewiesen, daß diese auch weiterhin Bestandsschutz erfährt.

Die bauliche Nutzung nördlich des Iltisweges, mit Ausnahme der Grundstücke westlich des Marder- bzw. des Wieselweges, läßt Gebäude mit einer Höchstgrenze von zwei Vollgeschossen zu. Bei einer zweigeschossigen Bauweise müssen -unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen- die Hauptgebäude von der östlichen Straßenbegrenzungslinie des Marder- und des Wieselweges einen Abstand von mindestens 10 m einhalten.

Die getroffene Festsetzung erfolgt mit der Zielsetzung, den Charakter der Bebauung mit freien möglichst großzügigen Vorgärtenräumen zu erhalten und eine verdichtete Bebauung zum Straßenraum hin auszuschließen.

9.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt worden, daß gute und freizügige Bebauungsmöglichkeiten gegeben sind, zugleich wird durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung auch sichergestellt, daß eine überdimensionierte, stark mas-sierte, verdichtete Bebauung ausgeschlossen bleibt. Die Planungsziele sind auf eine möglichst kleinteilige Bebauung ausgerichtet. Die Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen dies.

Es ist im nordöstlichen Planungsbereich beabsichtigt, einer baulichen Entwicklung entgegenzuwirken, die über die an der Mühlenstraße und auch im Bereich Mühlenstraße/Immenweg vorhandenen kleingliedrigen baulichen Substanzen weit hinausgehen würde. Deshalb sind die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend durch nicht überbaubare Fläche geteilt und gegliedert und die Tiefe der Bauzonen gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 entsprechend reduziert worden.

9.2.4 Garagen, Nebenanlagen

Innerhalb des Planungsgebietes sind die straßenseitigen Bereiche von einer Bebauung mit Garagen und baulichen Nebenanlagen weitgehend freizuhalten. Um dieses auch künftig sicherzustellen, ist im Bebau-

ungsplan festgesetzt, daß innerhalb der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO unzulässig sind.

Die Festsetzung ist getroffen worden, um die vorhandenen Freiräume und den Siedlungscharakter, der durch eine lockere Bebauung geprägt ist, sichergestellt wird.

Durch die Freihaltung der straßenseitigen Bereiche soll die Beziehung zwischen Bebauung und Straßenraum sichtbar werden.

9.2.5 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Im Bebauungsplan ist für die Gebäude die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockel) auf max. 0,50 m über OK-Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt worden.

Die Festsetzung erfolgt im Hinblick auf die Bestrebungen, den Belangen der Ortsbildgestaltung in besonderem Maße Rechnung zu tragen.

Durch die Festsetzung der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der Gebäude sollen die Höhenentwicklung der Baukörper positiv beeinflußt und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß sich Neubauten in das Siedlungsgebiet städtebaulich und landschaftlich gut eingliedern und negative Aspekte in dieser Richtung von vornherein verhindert werden.

9.3 Gründordnung, landschaftspflegerische Belange

9.3.1 Belange des Nds. Spielplatzgesetzes (NSpPG)

Nach dem NSpPG ergibt sich für die Größe des Kinderspielplatzes folgende Bedarfsermittlung:

1.	Baugebiete	
	WA-Gebiet I-geschossig 3,77 ha x GFZ 0,4	1,51 ha
	WA*Gebiet I-geschossig 2,08 ha x GFZ 0,35	0,73 ha
	WA*-Gebiet I-geschossig 5,63 ha x GFZ 0,4	2,25 ha
	MI-Gebiet II-geschossig 0,82 ha x GFZ 0,4	0,33 ha
2.	zulässige Geschoßfläche insgesamt	48.200 qm
3.	Kinderspielplatzbedarf	
	2 v.H. von 48.200 qm	964 qm
4.	Kinderspielplatzbedarf in ha (rd.)	0,10 ha

Den städtebaulichen Richtlinien und gesetzlichen Bestimmungen, nach denen ausreichende Möglichkeiten für das Spielen der Kinder im Freien getroffen werden sollen, ist durch die Festsetzung von zwei Spielplätzen mit einer Fläche von rd. 1.200 qm (Spielplatz nördlich des Iltisweges) und von rd. 1.400 qm (Spielplatz westlich der Marderweges) Rechnung getragen worden.

Es ist darauf hinzuweisen, daß der Spielplatz westlich des Marderweges auch im Einzugsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 A liegt und bei der Bedarfsermittlung diesem mit zugeordnet wird.

9.3.2 Baum- und Gehölzbestand

Im Planungsgebiet befindet sich schutzwürdiger Baumbestand (flächenhafter Baumbestand, Baumreihen, Einzelbäume). Der Baumbestand ist nach örtli-

cher Begehung und Beurteilung festgestellt und eingemessen worden.

Besondere Bedeutung kommen der Baumreihe (Birken) an der Birkenheider Straße und dem flächenhaften Baum- und Gehölzbestand am Iltisweg zu.

Zur Erhaltung des Baum- und Gehölzbestandes sind die folgenden Festsetzungen getroffen worden:

- (1) Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Baum- und Gehölzbestand gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB zu erhalten.
- (2) Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB zu erhalten.
- (3) Im Rahmen der gemäß § 19 (2) BauNVO vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzten zulässigen Grundfläche kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Entfernung des Baumbestandes ausnahmsweise nur insofern erfolgen, als dies durch die zu errichtenden baulichen Anlagen zwingend erforderlich wird. Die Prüfung erfolgt im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens.

Im Rahmen und unter Beachtung der vorgenannten, im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist es Aufgabe, im anstehenden Baugenehmigungsverfahren die Frage der Erhaltung schutzwürdigen Baumbestandes eingehend zu überprüfen und zu einer Beurteilung zu gelangen, die eine gerechte, sach- und fachgemäße Abwägung darstellt und die sich darstellenden Aspekte berücksichtigt. Die Priorität der land-

schaftspflegerischen Belange muß dabei eindeutig im Vordergrund stehen. Die Ausnahmemöglichkeiten müssen als solche verstanden, beurteilt und entschieden werden.

9.3.3 Wallhecken

Im Süden des Planungsgebietes befinden sich Wallhecken. Die Wallhecken stellen einen wichtigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar und haben als das Orts- und Landschaftsbild gliedernde Grünelemente besondere Bedeutung. Darüber hinaus haben die Wallhecken als ein intaktes Verbundsystem für die Tier- und Pflanzenwelt eine erhebliche Bedeutung für den Naturschutz.

Die Wallhecken sind in dem Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet worden. Der Schutz der Wallhecken ist durch das Nieders. Naturschutzgesetz vom 20.03.1981 (§ 31) sichergestellt.

Im Umkreis der Wallhecken sind zu deren Schutz ausreichend breit bemessene, nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt worden.

9.4 Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden derzeit noch in landwirtschaftlicher Nutzung stehende Flächen überplant.

In diesem Zusammenhang werden Schwierigkeiten nicht gesehen, da die grundsätzliche Abstimmung bereits im Rahmen des Flächennutzungsplanes, in dem diese Flächen als Wohnbauflächen dargestellt sind, sowie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 92, in dem die Flächen als WA- bzw. MI-Gebiete festgesetzt sind, erfolgt ist.

9.5 Bodendenkmalpflege

Die Denkmalschutzbehörde hat darauf hingewiesen, daß -wenn bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden- diese meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

10.) GESTALTERISCHE MAßNAHMEN

(Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung)

10.1 Vorbemerkungen

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 92 sind keine gestalterischen Festsetzungen getroffen worden.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 92 B werden nunmehr gestalterische Festsetzungen getroffen, um sicherzustellen, daß das sich darstellende Siedlungs-, Orts- und Landschaftsbild in seinem Charakter keine negativen Veränderungen erfährt und den Belangen der städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung sowie denen der Ortsbildgestaltung in dem erforderlichen Maße Rechnung getragen wird. Gerade in bezug auf die Ortsrandlage ist dies von besonderer Bedeutung.

10.2 Traufhöhe

Für das Planungsgebiet sind bezüglich der Traufhöhe (Schnittpunkt Mauerwerk/Dach) die folgenden Höhenbeschränkungen, jeweils gemessen über OK-Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße, festgesetzt worden:

- bei einer I-Geschossigkeit max. 3,80 m
- bei einer II-Geschossigkeit max 6,00 m.

Durch diese Festsetzungen soll eine gute städtebauliche Einbindung von Neubauten erreicht und sichergestellt werden, so daß Gebäude entstehen, die sich in das vorhandene Siedlungsgefüge einordnen.

10.3 Dachform, Dachneigungen

Unter Berücksichtigung der Belange der Ortsbildgestaltung ist im Bebauungsplan die Festsetzung getroffen worden, daß innerhalb des Planungsgebietes für eingeschossige Gebäude nur Dächer mit Neigungen von 30° - 50° und für zweigeschossige Gebäude nur Dächer mit Neigungen von 30° - 45° zulässig sind. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO unter 50 qm Grundfläche.

Die getroffenen Festsetzungen erfolgen mit der Zielsetzung, den ortsüblichen Charakter der Bebauung mit den typischen Dachformen zu erhalten und ihn nicht durch anders geartete Dachformen (z.B. Flachdächer) negativ zu beeinflussen.

10.4 Schlußanmerkung

Es wird die Ansicht vertreten, daß im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes den Belangen der Ortsbildgestaltung -gerade auch im Hinblick auf die gegebene Ortsrandlage und die sich daraus ergebenden Verpflichtungen- in der erforderlichen Weise Rechnung getragen worden ist.

Dies wird im Bebauungsplan nicht nur durch die entwickelte Planungskonzeption dokumentiert sondern auch durch die entsprechenden textlichen und die vorab erläuterten gestalterischen Festsetzungen. Durch die vorgesehenen Maßnahmen (Sicherstellung des Baumbestandes, Erdgeschoßfußbodenhöhe, Traufhöhe, Dachform und -neigung u.a.) sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß eine gute Einbindung und Integrierung in die bestehenden Siedlungsformen sowie ebenso eine landschaftsgerechte Eingliederung sichergestellt wird.

11.) PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

Die Durchführung der Planungsmaßnahmen läßt nachteilige Auswirkungen nicht erkennen.

12.) FLÄCHENÜBERSICHT

1.	Baugebiete			
	Allgemeine Wohngebiete			
	WA-Gebiet	3,77 ha		
	WA*-Gebiet	7,72 ha	11,49 ha	
	Mischgebiet (MI)		0,82 ha	12,31 ha
2.	Verkehrsflächen			
	Immerweg		0,23 ha	
	Wieselweg		0,07 ha	
	Marderweg (einschl. Stichwege)		0,79 ha	
	Planstraße (Verlängerung Marderweg einschl. Stichstraße)		0,24 ha	
	Iltisweg		0,14 ha	
	Birkenheider Straße/Mühlenstraße		0,79 ha	
	Gehweg		0,04 ha	2,30 ha
3.	Grünflächen			
	Spielplatz (nördlich des Iltisweges)		0,12 ha	
	Spielplatz (westlich des Marderweges)		0,14 ha	0,26 ha
4.	Insgesamt			14,87 ha

13.) VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

13.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Wasserversorgung des OOWV angeschlossen.

13.2 Elt-Versorgung

Das Planungsgebiet ist an das vorhandene Versorgungsnetz (EWE) angeschlossen.

Die vorhandene Umformerstation und der Standort am Marderweg sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet worden.

13.3 Gasversorgung

Die Möglichkeit der Versorgung des Planungsgebietes mit Gas ist gegeben.

13.4 Müllbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Müllabfuhr des Landkreises angeschlossen.

13.5 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet hat Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Ganderkesee.

13.6 Oberflächenentwässerung

Das Planungsgebiet hat Anschluß an das zentrale Kanalnetz, so daß eine schadlose Oberflächenentwässerung sichergestellt ist.

13.7 Löschwasserversorgung

Für das Planungsgebiet ist bzw. wird die Löschwasserversorgung sichergestellt.

14.) FOLGEMAßNAHMEN

14.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Durch die Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes entstehen keine Folgemaßnahmen.

Soweit sich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 1. Kapitels, Teil IV des Baugesetzbuches für notwendig erweisen, werden diese den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

14.2 Sozialmaßnahmen

Das Erfordernis von Sozialmaßnahmen sowie die Darlegung der Grundzüge von Sozialmaßnahmen ist nicht erkennbar, da nachteilige Auswirkungen aufgrund der Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes nicht zu erkennen sind.

15.) KOSTEN

Die voraussichtlich im Zusammenhang mit der Durchführung der im Bebauungsplan Nr. 92 B festgesetzten Maßnahmen entstehenden Kosten betreffen den Ausbau der Erschließungsanlagen (Straßen-
ausbau, Parkplätze, Beleuchtung etc.) sowie die Anlegung der Grünflächen (Spielplätze).

Die Kostenaufteilung erfolgt nach den satzungsrechtlichen Regelungen der Gemeinde.

Der von der Gemeinde Ganderkesee zu tragende Kostenanteil ist -zu gegebener Zeit- haushaltsmäßig bereitzustellen.

Ganderkesee, den 12.04.1990

Schack

(Schack)

Bürgermeister



Sprung

(Sprung)

Gemeindedirektor

Anmerkungen

- 1.) Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BBauG (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte in der Zeit vom 05.03.1984 bis 30.03.1984. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch die Tagespresse und durch Aushang am 02.03.1984.
- 2.) Die Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 02.10.1989 bis 03.11.1989 öffentlich mit der Planzeichnung ausgelegt.

Hat vorgelegen

Wildeshaven, den 25. Okt. 80

Landkreis Oldenburg

Im Auftrage

Eilers

