
ORIGINAL

Begründung zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 110 -
"Stenum"

Gemeinde Ganderkesee

1.) PLANAUFSTELLUNG

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), zuletzt geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle 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 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.07.1980 (Nds. GVBl. S. 283), in Verbindung mit § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.07.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch die 2. Verordnung zur Änderung der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 10.12.1980 (Nds. GVBl. S. 490), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.10.1980 (Nds. GVBl. S. 385) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 29.04.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 - "Stenum", Gemeinde Ganderkesee, im Sinne des § 30 BBauG beschlossen.

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 ist gemäß § 2 (1) BBauG am 31.07.1980 durch Aushang bzw. am 02.08.1980 durch die Tagespresse (NWZ, Delmenhorster Kreisblatt) bekanntgemacht worden.

2.) PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage für den Bebauungsplan ist unter Verwendung der vom Katasteramt Delmenhorst der Gemeinde Ganderkesee zur Verfügung gestellten Rahmenkarte erstellt worden.

3.) GELTUNGSBEREICH

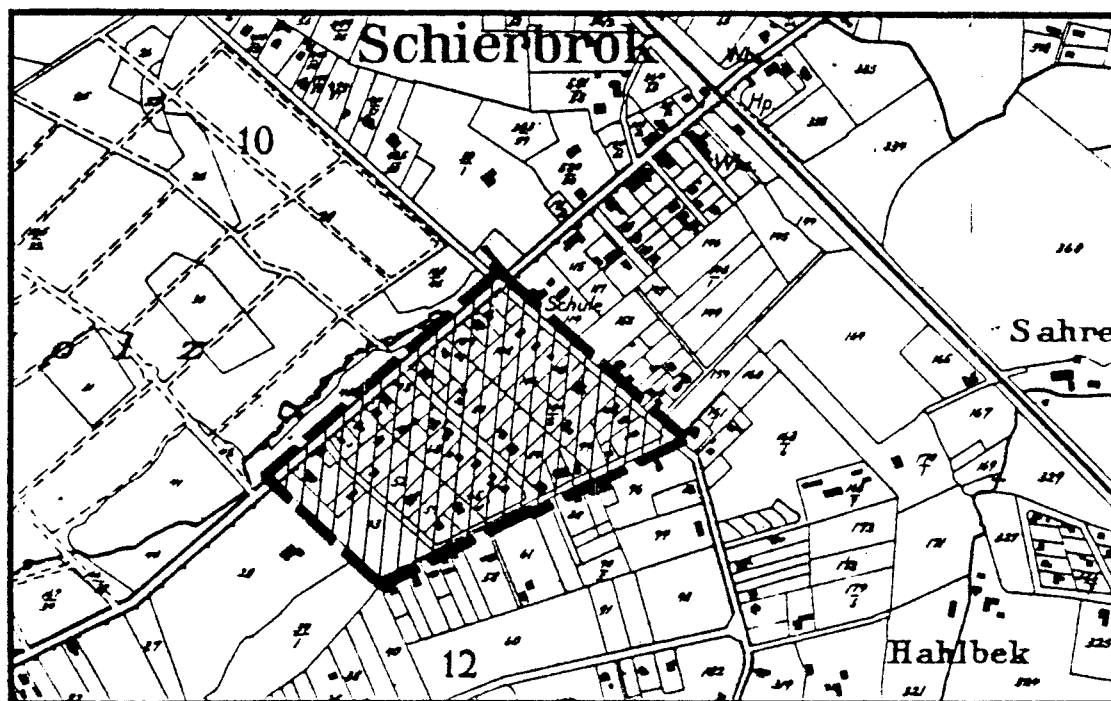
Der Bebauungsplan Nr. 110 umfaßt ein Gebiet im Ortsteil Stenum, an der Bahnhofstraße gelegen.

Betroffen wird das Gebiet zwischen der Bahnhofstraße, dem Trendelbuscher Weg und dem Philosophenweg.

Der Geltungsbereich wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

- (1) im Nordwesten durch die Nordwestgrenze der Bahnhofstraße;
- (2) im Osten durch die Ostgrenze des Trendelbuscher Weges;
- (3) im Südosten durch die Südostgrenze des Philosophenweges;
und
- (4) im Westen durch die Westgrenzen der Flurstücke 43/9 und 43/6, alle Flur 12, Gemarkung Ganderkesee.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 ist im einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und aus der nachstehenden Übersicht zu ersehen:



4.) PLANUNGSGRUNDLAGEN

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

5.) ANSCHLUßPLANUNGEN

Der Bebauungsplan hat im Süden unmittelbar Anschluß an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 und im Nordwesten an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 113.

6.) STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG

Der vom Rat der Gemeinde Ganderkesee 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 Flächennutzungsplan ist anstehender Planungsbereich zweckentsprechend als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, so daß die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung gegeben ist.

7.) PLANUNGSGRUNDLAGEN, PLANUNGSANLAß

7.1 Planungsanlaß, planerische Zielsetzungen

Nach den Zielsetzungen der Gemeinde Ganderkesee, wie sie im Flächennutzungsplan dargelegt sind und ihren entsprechenden Niederschlag gefunden haben, ist das infrage stehende Planungsgebiet für eine wohnbauliche Nutzung und Entwicklung vorgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um in dem anstehenden Planungsbereich die Grundlagen für eine sinnvolle und geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

Der Bebauungsplan dient somit der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung unter besonderer Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Ganderkesee sowie der im Planungsbereich vorhandenen Siedlungsstruktur. Die planerischen Vorstellungen zielen darauf ab -unter dem Aspekt der Erhaltung und pfleglichen Gestaltung der vorhandenen Ortsstruktur- zu einer Beordnung und Lenkung der städtebaulichen Maßnahmen zu kommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 sind insbesondere die folgenden Zielsetzungen verbunden:

- (1) Verhinderung einer zu starken baulichen Verdichtung sowie einer ungeordneten rückwärtigen Bebauung;
- (2) Erhaltung der lockeren Siedlungsstruktur und somit Erhaltung des städtebaulichen Charakters des Wohngebietes;
- (3) Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange, insbesondere in Bezug auf den umfangreichen Baum- und Gehölzbestand; und

- (4) Berücksichtigung der Belange, die der städtebaulichen Eingliederung sowie der Ortsbildgestaltung dienen.

7.2 Grundzüge der Planungskonzeption

Für das Bebauungsplan-Gebiet ist unter Berücksichtigung der vorab erläuterten Planungsziele und der angestrebten allgemeinen Zielsetzungen folgende Planungskonzeption entwickelt worden:

- (1) Sicherstellung der vorhandenen Bebauung unter Einräumung entsprechender Erweiterungsmöglichkeiten;
- (2) Schaffung von Möglichkeiten für eine rückwärtige Bebauung im Bereich des Trendelbuscher Weges, des Straßenzuges "Auf den Plaggenmatten" und des Roseggerweges; und
- (3) Festsetzung von gestalterischen Maßnahmen mit der Absicht, auf die Baugestaltung der Baukörper im Hinblick auf das Ortsbild einwirken zu können.

8.) INHALT UND RECHTSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 110 enthält insbesondere Festsetzungen über:

- a) Art und Maß der baulichen Nutzung, einschl. Festsetzungen der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Flächen, der Geschossigkeit und der Bauweise; und
- b) Verkehrsflächen

Die Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung zu ersehen.

Durch den Bebauungsplan wird in seinem Geltungsbereich die städtebauliche Entwicklung geordnet und rechtsverbindlich festgelegt.

9.) STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN

9.1 Städtebauliche Situation, Aufgabenstellung

Das Planungsgebiet zeigt überwiegend bereits eine zumeist sehr lockere, straßenseitige Bebauung auf. Großräumige Gartenräume mit einem in großem Umfang vorhandenen Baumbestand bestimmen den Charakter des Siedlungsgebietes.

Daneben wird der Siedlungscharakter durch eine freistehende Einfamilienhausbebauung mit einer fast ausschließlichen Wohnbaunutzung geprägt. Ausgenommen hiervon sind ein paar Grundstücke an der Bahnhofstraße bzw. am Trendelbuscher Weg, wo zusätzlich eine gewerbliche Nutzung bzw. eine Nutzung als Geschäftsgebäude erfolgt.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich sehr große Grundstücksgrößen. Das ist die Ursache dafür, daß -in immer stärkerem Maße- Tendenzen und Bestrebungen erkennbar sind, die großflächigen rückwärtigen Grundstücksbereiche einer Bebauung zuzuführen mit dem Ziel, die dort darliegenden Baulandreserven nutzbar zu machen und neuen Wohnformen zuzuführen. Dies ist auch im Zusammenhang damit zu sehen, daß der sich darstellende und zunehmende Bedarf nach einer freistehenden Einzelhausbebauung verbunden ist mit einer ständig wachsenden Nachfrage nach Grundstücken, dem Ansteigen der Grundstückspreise und den ständig abnehmenden Ansprüchen

an die Grundstücksgröße. Eine zunehmende Verdichtung der Wohngebiete und eine damit verbundene Veränderung der alten Siedlungsstrukturen mit Einwirkungen auf die Ortsbildgestaltung sind die Folge davon.

Die künftigen städtebaulichen Maßnahmen müssen deshalb sehr sorgfältig gelenkt und einer Lösung zugeführt werden, die in einer ausgewogenen Weise sowohl den Belangen nach Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke, wie auch denen der Erhaltung der Grundzüge bestehender Siedlungsstrukturen Rechnung trägt.

Durch die Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes wird angestrebt, diesen Zielsetzungen zu entsprechen und die hierfür erforderlichen Grundlagen zu schaffen.

9.2 Verkehrswesen

9.2.1 Belange des überörtlichen Verkehrs

Belange des überörtlichen Verkehrs werden durch die das Bebauungsplan-Gebiet im Nordwesten durchlaufende K 227 (Bahnhofstraße) berührt. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen.

Die Bahnhofstraße ist, einschließlich der dazugehörenden Nebenanlagen (Geh- und Radweg), bereits ausgebaut.

Den Belangen des klassifizierten Straßennetzes wird wie folgt Rechnung getragen:

- (1) Eintragung von Sichtdreiecken mit Schenkellängen von 55/25 m in den Einmündungsbereichen der Bahnhofstraße mit dem Trendelbuscher Weg, der Straße "Auf den Plaggenmatten" und dem Roseggerweg.

Im Hinblick auf den erhaltenswerten Baumbestand und zu dessen Sicherstellung ist für die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke die folgende textliche Festsetzung getroffen worden (vgl. auch Planzeichnung):

"Die eingetragenen Sichtdreiecke sind oberhalb 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BBauG festgesetzte und zu erhaltende Baumbestand".

- (2) Festsetzung nicht bebaubarer Zonen entlang der K 227 in Anpassung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude.
- (3) Sicherstellung der Möglichkeiten für eine verkehrsgerechte Ausbildung der Einmündungsbereiche im Zuge der Bahnhofstraße mit den inneren Erschließungsstraßen.

Bevor der verkehrsgerechte Anschluß zur Durchführung gelangt, sind die Ausbaupläne dem Straßenbauamt zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Sie werden Bestandteil der dann gemäß § 34 NStrG in Verbindung mit Nr. 3 der Straßenkreuzungsrichtlinien (StrKR) abzuschließenden Vereinbarungen.

Im übrigen sind noch folgende Hinweise zu geben:

- a) Hinsichtlich der Regelung gegenseitiger Belange ist eine entsprechende Vereinbarung und Abstimmung zwischen dem Straßenbauamt und der

Gemeinde -vor Durchführung der Planungsmaßnahmen- zu treffen, soweit dies noch erforderlich ist.

- b) Tages- und Brauchwasser dürfen nicht dem Gelände der Kreisstraße zugeführt werden.

9.2.2 Innere Verkehrserschließung

(Grundzüge der inneren verkehrlichen Erschließung)

Die innere verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Bahnhofstraße, den Trendelbuscher Weg, den Philosophenweg, die Straße "Auf den Plaggenmatten" und dem Roseggerweg. Dabei kommen der Bahnhofstraße als Kreisstraße sowie dem Trendelbuscher Weg als Gemeindeverbindungsstraße überörtliche Verkehrsfunktion zu. Die übrigen Erschließungsstraßen dienen ausschließlich der inneren Erschließung und sind von der Funktion her reine Anliegerstraßen.

Die Bahnhofstraße und der Trendelbuscher Weg sind bereits ausgebaut, so daß zusätzliche Ausbaumaßnahmen in diesen Bereichen nicht erforderlich werden.

Die inneren Erschließungsstraßen sind noch nicht ausgebaut. Es kann jedoch festgestellt werden, daß die vorhandenen Verkehrsflächen in ihrer Gesamtbreite ausreichen, um einen verkehrs- und funktionsgerechten Ausbau vornehmen zu können.

In diesem Zusammenhang ist besonders darauf hinzuweisen, daß im Rahmen des Bebauungsplanes lediglich die Verkehrsflächen in ihrer Gesamtheit festgesetzt werden. Über den Ausbau werden konkrete Aussagen noch nicht getroffen. Dies muß im Rahmen eines detaillierten Ausbauplanes, der im einzelnen in den politischen Gremien zu beraten ist, erfolgen. Es ist in

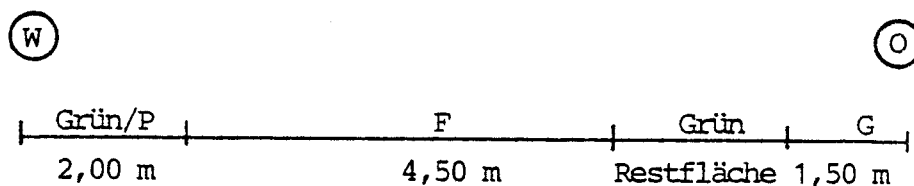
diesem Zusammenhang festzustellen, daß die vorhandenen Verkehrsflächen in ihrem derzeitigen Areal festgesetzt wurden. Zusätzlicher Grunderwerb ist nicht vorgesehen.

Unabhängig von diesem Sachverhalt sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Vorschläge für einen möglichen Ausbau der inneren Erschließungsstraßen erarbeitet worden. Diese Vorschläge haben in einem Bebauungsentwurf ihren entsprechenden Niederschlag gefunden. Die Vorschläge stellen jedoch unverbindliche Diskussionsbeiträge dar, die jederzeit veränderbar sind.

In diesem Zusammenhang ist auch zu überprüfen, inwieweit und in welcher Form verkehrsberuhigende und -damit in Verbindung stehende- gestalterische Maßnahmen vorzunehmen sind. Den grünplanerischen Belangen ist hierbei in besonderem Maße Rechnung zu tragen.

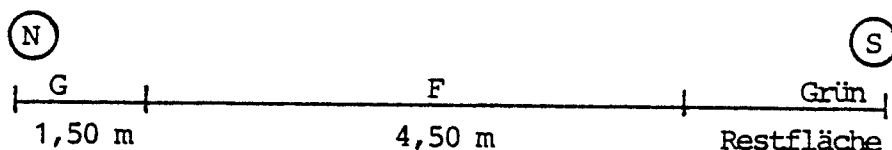
Unter Berücksichtigung dieser planerischen Zielsetzung werden im einzelnen die folgenden Ausbauquerschnitte vorgeschlagen:

(1) "Auf den Plaggenmatten", Roseggerweg



Grün/P = Grün- bzw. unbefestigter Parkstreifen;
 F = Fahrbahnbereich;
 G = Gehwegbereich;
 Grün = Grünstreifen

(2) Philosophenweg



G = Gehwegbereich; F = Fahrbahnbereich;
Grün = Grünstreifen

Bei den vorgeschlagenen Querprofilen wird davon ausgegangen, daß eine Hochbordanlage entfällt und die Oberflächenentwässerung über eine Rinne geregelt wird. Die Pflasterung sollte funktionsbestimmt in unterschiedlicher Farbgebung angelegt werden und durch gestalterische und grünplanerische Maßnahmen eine entsprechende Gliederung erfahren.

9.2.3 Erschließung der rückwärtigen Bauzonen

(1) Vorbemerkungen

Wesentlicher Inhalt anstehenden Bebauungsplanes ist es, durch die Festlegung rückwärtiger Bauzonen Möglichkeiten für eine gesonderte rückwärtige Bebauung (Bauen im 2. Glied) zu schaffen.

In diesem Zusammenhang kommt den Fragen der rückwärtigen Erschließung, der Ver- und Entsorgung sowie den Fragen der Sicherheit, des Brand-schutzes und der Wohnruhe besondere Bedeutung zu.

Zu der Eröffnung rückwärtiger Bebauungsmöglichkeiten bzw. weiterer Anbaumöglichkeiten an die vorhandene Bebauung sind deshalb grundsätzliche Gesichtspunkte zu beachten und zu berücksichtigen, wie sie im einzelnen in den nachfolgenden Abschnitten dargelegt werden.

(2) Einplanung einer Erschließungsstraße

Im Planbereich sind die Möglichkeiten der Einplanung von öffentlichen Erschließungsstraßen (Anliegerstraße, Wohnstraße, Wohnweg) zur Erschließung der rückwärtigen Bauzonen überprüft und untersucht worden.

Dies hat zu dem Ergebnis geführt, daß die Anlegung von zusätzlichen Erschließungsstraßen planerisch unrealistisch und demgemäß darauf zu verzichten ist. Maßgebend waren hierfür im wesentlichen die folgenden Gründe:

- a) die Anlegung von zusätzlichen Erschließungsstraßen für eine rückwärtige Erschließung ist wegen der sich darstellenden Eigentumsverhältnisse nicht durchführbar;
- b) die Anlegung von Erschließungsstraßen würde zu einem hohen, nicht vertretbaren Erschließungsaufwand führen und damit den Grundsätzen eines wirtschaftlichen Städtebaus und den Anforderungen daran entgegenstehen, d.h., die mit der Anlegung von Erschließungsstraßen erforderlichen Aufwendungen würden in keinem Verhältnis zu dem sich ergebenden Nutzeffekt stehen;
- c) eine Einigung der Betroffenen zur Anlegung von Erschließungsstraßen ist -unter Berücksichtigung einer objektiven Abwägung im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit und den erforderlichen Flächenbedarf- nicht durchsetzbar.

- (3) Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 sind eingehende Überlegungen angestellt worden, inwieweit die Erschließung der sich evtl. ergebenden rückwärtigen Grundstücke im Bebauungsplan verbindlich durch die Festsetzung privater Wohnwege bzw. von "Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte" festzulegen ist.

Die in dieser Richtung gemachten Erfahrungen lassen erkennen, daß derartige Festsetzungen außerordentlich problematisch sind, insbesondere wenn rückwärtig nur eine Bauzone festgesetzt ist und somit die Zufahrten individuell unter Berücksichtigung der vorgesehenen rückwärtigen sowie der vorhandenen vorderen Bebauung angelegt werden sollen. Ebenso braucht eine Zufahrt oder Zuwegung nicht erkennbar oder gesichert sein, wenn Vorder- und Hinterbebauung eine Einheit darstellen und an diesem Zustand -unabhängig von den bodenrechtlichen Belangen- eine Änderung nicht erfolgen soll.

In Anbetracht dieser Aspekte ist im Bebauungsplan auf die Festsetzung von Erschließungsflächen (Wohnwege, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) verzichtet worden. Die erforderlichen Regelungen sind privatrechtlich zu treffen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß grundsätzlich die Anlegung gemeinsamer Zufahrten zu den rückwärtigen Grundstücken angestrebt wird und nur ausnahmsweise eine Einzelzufahrt angelegt werden sollte.

9.2.4 Ruhender Verkehr

Insgesamt können im Planbereich ca. 31 Wohneinheiten zu den 55 vorhandenen Wohneinheiten entstehen. Nach 5.2.2. der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST-E) ist für Besucher, Lieferanten und dergleichen für 5 Wohnungen ein Parkstand im öffentlichen Bereich anzulegen.

Vorgeschrieben sind danach (86 : 5) die Schaffung von 17 Parkständen. Diese Anzahl läßt sich im Bereich des Planums für öffentliche Straßen unterbringen. Im übrigen wird auf den Bebauungsvorschlag verwiesen.

9.3 Bauflächen

9.3.1 Planerische Grundzüge für die Wohngebiete einschl. rückwärtiger Bebauung

(1) Vorbemerkungen

Für das anstehende Planungsgebiet ist eine sehr eingehende Nutzungsanalyse vorgenommen worden. Diese hat zu dem Ergebnis geführt, daß der Charakter des Siedlungsgebietes -bis auf wenige Teilbereiche- durch eine ausschließliche Wohnbaunutzung geprägt wird.

Unter Berücksichtigung dieser sich darstellenden Situation sind in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen getroffen worden:

- Festsetzung eines WA-Gebietes im Bereich der Bahnhofstraße sowie im Bereich des Trendelbuscher Weges

Die Erfordernis dieser Festsetzung ergibt sich aus folgenden Kriterien:

- a) die gegebene Lage an Verkehrswegen, denen übergeordnete Bedeutung zukommt. Damit verbunden sind evtl. mögliche höhere Immissionen;

- b) die sich in Teilbereichen darstellende Nutzung, insbesondere umfassend die Nutzung als Geschäftsgebäude im Bereich Bahnhofstraße/Trendelbuscher Weg sowie der Gewerbebetrieb Delecate (Uhrenmontage und Großhandel mit Uhren).

Zu diesem Gewerbebetrieb ist folgendes zu vermerken:

Nach Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ist festzustellen, daß der vorhandene Betrieb als ein sonstiger, nicht störender Gewerbebetrieb gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO einzustufen ist, also ausnahmsweise in einem WA-Gebiet zugelassen werden kann.

Bei einer künftigen Erweiterung des Betriebes müssen jedoch

- die einschichtige Arbeitszeit
- etwa die gleiche Fahrzeugfrequenz und
- die jetzt praktizierte Technologie (Arbeitsweise)

eingehalten werden.

- Festsetzung "Reiner Wohngebiete" (WR)
im übrigen Planungsbereich

Diese Festsetzung berücksichtigt den sich derzeit darstellenden Gebietscharakter und trägt den Bestrebungen Rechnung, nach denen sich Bauvorhaben bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung der für die Orts- und Landschaftsstruktur charakteristischen Kriterien einzu-
fügen haben.

- Zulassung einer rückwärtigen Bebauung

in den Bereichen, in denen durch die bestehenden Grundstücksgrößen und entsprechenden Grundstückstiefen die erforderlichen städtebaulichen Voraussetzungen gegeben sind. Damit werden Möglichkeiten für eine Bebauung nach individueller Bauwilligkeit geschaffen.

Die rückwärtigen Baubereiche sind als "Reine Wohngebiete" (WR) festgesetzt, um sicherzustellen, daß diese ausschließlich dem Wohnen dienen. Die rückwärtigen Bauzonen sind von den straßenseitigen Bauzonen durch nicht überbaubare Zonen getrennt, damit eine ausreichende Durchgrünung der Wohngebiete gewährleistet und eine bauliche Massierung verhindert wird. Dieser Zielsetzung dient auch die Festsetzung der I-Geschossigkeit für die rückwärtig angeordneten WR-Gebiete. Hinzu kommt, daß das Maß der baulichen Nutzung so weit reduziert ist, daß eine unerwünschte Verdichtung in jedem Falle ausgeschlossen bleibt ($GRZ = 0,25$; $GFZ = 0,35$).

Zur Einräumung rückwärtiger Baumöglichkeiten ist noch folgendes zu vermerken:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung bzw. rückwärtiger Anbaumöglichkeiten geschaffen. Die Zulässigkeit einer Bebauung im konkreten Fall ist aber darüberhinaus von weiteren Erfordernissen abhängig. Hierzu gehören:

a) Die Grundstücke, auf denen eine rückwärtige Bebauung erfolgen soll, müssen so beschaffen sein, daß eine Bebaubarkeit unter Berücksichtigung der baurechtlichen Vorschriften (z.B. Einhaltung der Grenzabstände nach der geltenden Bauordnung) gegeben ist. Falls dies nicht der Fall ist, so muß auf privatrechtlichem Wege versucht werden, die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen (neue Grenzregelungen, Zukauf u.a.);

b) Anschluß an das Öffentliche Verkehrsnetz

Die rückwärtigen Baugrundstücke müssen in einer angemessenen Breite an das Öffentliche Verkehrsnetz direkt oder über einen öffentlich gesicherten bzw. einen befahrbaren privaten Zuweg angeschlossen sein.

Diese Zuwegung muß so beschaffen sein, daß den Belangen der Sicherheit, des Brandschutzes sowie des Rettungswesens Rechnung getragen ist. Dies ist im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen und sicherzustellen;

c) Ver- und Entsorgung

Es muß sichergestellt sein, daß für die rückwärtigen Baugrundstücke eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung gewährleistet ist.

Betroffen hiervon ist insbesondere die Wasser-, Elt-, Gas- und Ölversorgung sowie die Abwasser- und Müllbeseitigung. Für die Müllbeseitigung bietet sich an, daß die Müllbehälter durch die Hinterlieger an den öffentlichen Verkehrsbereich transportiert werden.

Für die Versorgung (Wasser, Elt, Gas, Öl) und die Abwasserbeseitigung ergeben sich nach den derzeitigen Erkenntnissen keine Schwierigkeiten, da zu den öffentlichen Entsorgungsanlagen nur geringe Erschließungstiefen von den rückwärtigen Baugrundstücken gegeben sind;

d) Ruhender Verkehr

Im Rahmen der Einplanung rückwärtiger Baugrundstücke sind Belange des ruhenden Verkehrs nur von unerheblicher Bedeutung, da durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen jeweils nur eine rückwärtige Bauzeile planerisch erfaßt wird. Die erforderlichen Stellplätze müssen auf den privaten Grundstücken angelegt werden, soweit dies nach den gesetzlichen Bestimmungen erforderlich ist.

e) Wohnruhe

Die Zulässigkeit einer rückwärtigen Bebauung läßt nachteilige Auswirkungen auf die Wohnruhe, insbesondere auch für die bereits weitgehend vorhandene, straßenseitige Bebauung nicht erkennen, da durch die mögliche Schaffung weiterer Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich der sich daraus ergebende Kraftfahrzeugverkehr übersehbar ist. Störungen in dieser Hinsicht können normalerweise nicht über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch im Hinblick auf die Festsetzung eines WR-Gebietes;

f) Erschließung

Die Zuwegungen zu den rückwärtigen Bau-
bereichen ist auf privatrechtlicher Ebene
zu sichern. Auf die Ausführungen in Pkt.
9.2.3 wird verwiesen.

9.3.2 Art der baulichen Nutzung

Die innerhalb des Bebauungsplanes liegenden
Bauflächen sind von der Art der baulichen
Nutzung unter Berücksichtigung der durchge-
führten Bestandsanalyse, ihrer Auswertung
und den angestrebten planerischen Zielsetzun-
gen, wie sie eingehend in Pkt. 7 dieser Be-
gründung dargelegt wurden, festgesetzt als:

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

straßenseitige Bebauung im Bereich der
Bahnhofstraße und des Trendelbusch
Die Begründung hierfür ergibt sich aus den
in Pkt. 9.3.1 gemachten Darlegungen.

(2) Reines Wohngebiet (WR)

alle übrigen Bereiche innerhalb des Pla-
nungsgebietes (vgl. Pkt. 9.3.1) sind ge-
mäß der gegebenen und weiterhin angestreb-
ten Nutzungsstruktur als "Reines Wohnge-
biet" festgesetzt.

9.3.3 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit,
Bauweise

Für die Festsetzungen des Maßes der baulichen
Nutzung, der Geschossigkeit und der Bauweise
sind eingehende Untersuchungen auf der Grund-
lage der durchgeführten Bestandsaufnahme des
Gebäudebestandes, der gegebenen und sich mög-

licherweise durch Teilungen ergebenden Grundstücksgrößen und den planerischen Zielsetzungen vorgenommen worden. Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

(1) Reines Wohngebiet (WR) - straßenseitige Bereiche	
Geschossigkeit	I-Geschossigkeit
Bauweise	nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,25; GFZ = 0,40

(2) Reines Wohngebiet (WR) - rückseitige Bereiche	
Geschossigkeit	I-Geschossigkeit
Bauweise	nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,25; GFZ = 0,35

(3) Allgemeines Wohngebiet (WA) - Bereich Bahnhofstraße	
Geschossigkeit	I-Geschossigkeit
Bauweise	nur Einzelhäuser zulässig
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,25; GFZ = 0,40

(4) Allgemeines Wohngebiet (WA) - Bereich Trendelbuscher Weg	
Geschossigkeit	II-Geschossigkeit (als Höchstgrenze)
Bauweise	nur Einzelhäuser zulässig
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,30; GFZ = 0,50

Geschossigkeit und Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die z.T. bereits jetzt gegebene II-Geschossigkeit sowie die vorhandene etwas verdichtete Bebauung, insbesondere bei einem vorhandenen Geschäftshaus sowie bei dem im WA-Gebiet ansässigen gewerblichen Betrieb.

Die planerischen Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung zu ersehen.

Besonders darauf hinzuweisen ist, daß in den rückwärtigen Bereichen die Ausnutzungsziffern gegenüber den straßenseitigen Bereichen in Bezug auf die Geschoßflächenzahlen niedriger gehalten sind, um somit die Dominanz der straßenseitigen bzw. die Unterordnung der rückwärtigen Bebauung zu dokumentieren.

9.4 Garagen, Nebenanlagen

Im Rahmen der Planaufstellung ist überprüft worden, ob für die nicht bebaubaren Grundstücksbereiche Festsetzungen getroffen werden sollten, die die Zulässigkeit von Garagen im Sinne von § 12 BauNVO bzw. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausschließen.

Diese Überlegungen haben zu dem Ergebnis geführt, daß eine solche Festsetzung aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht sinnvoll ist, insbesondere im Hin-

blick auf die Erhaltung möglichst großflächiger Freiräume. Deshalb sind im Bebauungsplan dementsprechende Festsetzungen verankert worden.

9.5 Grünordnung, landschaftspflegerische Belange

9.5.1 Belange des Nds. Spielplatzgesetzes (NSpPG)

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

1.	Wohngebiete		
	Reines Wohngebiet (WR)	GFZ 0,35 GFZ 0,40	2,00 ha 3,78 ha
	Allgemeines Wohngebiet (WA)	GFZ 0,40 GFZ 0,50	1,23 ha 1,74 ha
2.	zulässige Geschoßflächen		
	WR		
	- (20.000 x 0,35)	7.000 qm	
	- (37.750 x 0,40)	15.100 qm	
	WA		
	- (12.300 x 0,40)	4.920 qm	
	- (17.400 x 0,50)	8.700 qm	35.720 qm
3.	Kinderspielplatzbedarf 2 v.H. von 35.720 qm		rd. 715 qm
4.	Kinderspielplatzbedarf in ha		0,07 ha

Für den Bebauungsplan ist -in Verbindung mit § 5 § 1 des Nds. Gesetzes über Spielplätze (NSpPG)- auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichtet worden. Dies wird wie folgt begründet:

- (1) Das Planungsgebiet ist bereits straßenseitig vollständig bebaut, so daß aus dieser Sicht eine geeignete Fläche für einen Spielplatz nicht zur Verfügung gestellt werden kann. Außerdem ist festzustellen, daß die Gemeinde selbst innerhalb

des Planungsgebietes nicht im Besitz von Flächen ist, die für die Anlegung eines Spielplatzes in Betracht kommen. Ebenso ist der Erwerb eines geeigneten Grundstückes aufgrund der gegebenen Besitzverhältnisse auszuschließen und auch -langfristig gesehen- nicht zu realisieren. Die Durchsetzung einer planerischen Festsetzung für einen Spielplatz ist damit praktisch nicht gegeben.

- (2) Den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder wird in ausreichendem Maße durch die im Bereich der Grundschule am Trendelbuscher Weg vorhandenen Spielbereiche sowie die innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes liegenden Gartenräume entsprochen. Dieser Spielbereich an der Schule kann vom Planbereich auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden (§ 2 Abs. 2 Satz 2 NSpPG).

Aufgrund dieses Sachverhaltes beabsichtigt die Gemeinde Ganderkesee gemäß § 5 Abs. 2 NSpPG einen Antrag auf Ausnahme von den Anforderungen des Gesetzes zu stellen.

9.5.2 Erhaltung schutzwürdigen Baumbestandes

Im Planungsgebiet befindet sich in großem Umfang erhaltungswürdiger Baumbestand. Um dessen Erhaltung zu sichern, ist dieser eingemessen, bewertet und gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BBauG als zu erhalten festgesetzt worden.

In diesem Zusammenhang ist noch einmal darauf hinzuweisen, daß die Siedlungsstruktur und das Ortsbild entscheidend durch die Gartenräume und den sich darin befindenden Baum- und Gehölzbestand geprägt sind.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes war es ein wesentliches Ziel, die sich darstellende Situation zu erhalten und in die städtebaulichen Planungen so einzuordnen und einzubeziehen, daß negative Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf das besonders charakteristische Wirkungsgefüge zwischen Siedlungs- und Landschaftsstruktur nicht entstehen.

Die gegenseitige Einwirkung von Landschaftsstruktur und städtebaulichen Elementen soll dazu beitragen, ein Planungsgebiet zu erhalten und zu entwickeln, das wegen seiner besonderen Charakteristik die ihm zukommende Attraktivität und Wertmessung behält. Die Sicherung des Erhaltes des Baumbestandes und die dazu getroffenen Festsetzungen tragen diesem Rechnung.

9.6 Belange des Immissionsschutzes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Belange des Immissionsschutzes nicht berührt.

10.) GESTALTERISCHE MAßNAHMEN

10.1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Ganderkesee beabsichtigt, im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gestalterische Festsetzungen zu treffen, um sicherzustellen, daß die sich darstellende Siedlungs- und Ortsstruktur erhalten bleibt und positiv weiterentwickelt wird.

Die vorgesehenen gestalterischen Maßnahmen betreffen Festsetzungen in Bezug auf die Dachneigung.

10.2 Bestandsanalyse

Um das Siedlungs- und Ortsbild beurteilen und die prägenden, charakteristischen Merkmale herausstellen zu können, ist für das Planungsgebiet eine eingehende Bestandsanalyse durchgeführt worden.

Die Bestandsanalyse bezog sich im wesentlichen auf die Dachform und -neigung, Art und Farbgebung der

Dacheindeckung sowie die sich darstellenden Baumaterialien.

Die in dieser Richtung durchgeführten Bestandsuntersuchungen haben zu dem Ergebnis geführt, daß eine einheitliche Gestaltung in Bezug auf Art- und Farbgebung der Dacheindeckung sowie der verwendeten Baumaterialien erkennbar ist und damit auch Möglichkeiten für gestalterische Maßnahmen in Bezug auf die genannten Kriterien entfallen, da eine Begründung nicht gegeben ist.

Die Untersuchungen bezüglich der Dachneigungen lassen dagegen noch ein relativ einheitliches Erscheinungsbild erkennen, das sich darin zeigt, daß bis auf ganz wenige Gebäude ausschließlich geneigte Dächer mit bis zu rd. 45° vorliegen. Um auch künftig Dachformen mit steileren Neigungen ausschließen zu können, bieten sich hier Möglichkeiten für entsprechende gestalterische Festsetzungen.

10.3 Dachneigungen

Unter Berücksichtigung der unter Pkt. 10.2 aufgezeigten Situation ist im Bebauungsplan die Festsetzung getroffen, daß innerhalb des Planungsgebietes nur Gebäude mit einer Dachneigung bis zu max. 45° errichtet werden dürfen. Ausgenommen hiervon sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Mit den vorgesehenen gestalterischen Festsetzungen soll eine gewisse Einheitlichkeit und Beruhigung in der Darstellung der Gebäude erreicht sowie eine gute städtebauliche Einordnung in die bestehenden Siedlungsformen sichergestellt und eine mögliche optische II-Geschossigkeit durch zu steile Dachformen und damit negative Auswirkungen vermieden werden.

11.) PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

Nach den planerischen Zielsetzungen, wie sie im Flächennutzungsplan bereits weitgehend festgelegt sind, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die städtebauliche Entwicklung geordnet und planerisch festgelegt werden.

Die Durchführung der Planungsmaßnahmen läßt nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Bebauungsplan-Gebiet Wohnenden und Arbeitenden nicht erkennen.

12.) FLÄCHENÜBERSICHT

1.	Bauflächen		
	Reines Wohngebiet (WR)	5,78 ha	
	Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,97 ha	8,75 ha
2.	Verkehrsflächen		
	klass. Straßen (K 227)	0,65 ha	
	innere Erschließungsstraßen	1,10 ha	1,75 ha
3.	Gesamtfläche		10,50 ha

13.) VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

13.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Wasserversorgung des OÖV angeschlossen.

13.2 Elt-Versorgung

Das Planungsgebiet ist an das Versorgungsnetz der Ener-

gieversorgung Weser-Ems AG. angeschlossen.

Nach Angaben der EWE-Betriebsabteilung Delmenhorst ist für die Versorgung weiterer Abnehmer eine zusätzliche Transformatorenstation erforderlich. Der geplante Standort im Bereich des Flurstückes 64/3 am Philosophenweg ist im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet worden.

13.3 Gas-Versorgung

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.

Für die rückwärtig vorgesehene Bebauung sind im Bereich des in den Erschließungsstraßen liegenden Hauptkanals neue Anschlüsse erforderlich. Für die rückwärtigen Bauzonen ist in Teilbereichen evtl. mit einer geringfügigen Geländeaufhöhung zu rechnen, damit der Anschluß an das Kanalnetz gesichert wird.

13.6 Oberflächenentwässerung

Das Planungsgebiet hat nur z.T. Anschluß an das Kanalnetz (Kanalleitung im Trendelbuscher Weg). Um eine schadlose Oberflächenentwässerung im Gesamtbereich sicherzustellen, ist es erforderlich, für den Planungsbereich einen Oberflächenentwässerungsplan vor Durchführung der

Erschließungsmaßnahmen in einem gesonderten Verfahren in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Genehmigung gemäß § 42 a NWG) aufzustellen.

Dabei ist davon auszugehen, daß die Oberflächenentwässerung auf den einzelnen Grundstücken selbst durch Versickerung erfolgt.

13.7 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Planungsgebiet muß nach den dafür vorgesehenen Bestimmungen und Richtlinien sichergestellt werden. Die Anzahl und die Standorte der Löschwasserentnahmestellen sind bei Durchführung der Planungsmaßnahmen mit den zuständigen Fachbehörden festzulegen.

14.) FOLGEMAßNAHMEN

Durch den Bebauungsplan Nr. 110 ergeben sich für die Gemeinde Ganderkesee keine Folgemaßnahmen.

Soweit sich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des IV. Teils des Bundesbaugesetzes in diesem Zusammenhang für notwendig erweisen, werden diesen den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

15.) KOSTEN

Die durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen voraussichtlich entstehenden Kosten betreffen insbesondere die Kosten für den Ausbau der inneren Erschließungsstraßen (einschl. Oberflächenentwässerung) sowie den Anschluß der rückwärtigen Bebauung an das Schmutzwasserkanalnetz.

Die diesbezüglichen Kosten belaufen sich überschläglich auf rd. DM 700.000,--

Sie setzen sich wie folgt zusammen:

(1)	Straßenausbau (einschl. Oberflächenentwässerung, Straßenbeleuchtung)	DM 650.000,--
(2)	Schmutzwasserkanalisation	DM 50.000,--
(3)	insgesamt	DM 700.000,--

Die Kostenverteilung geht von den derzeit geltenden satzungsrechtlichen Bestimmungen der Gemeinde Ganderkesee aus (Erschließungsbeitragssatzung, Straßenbaubeitragssatzung, Kanalbaubeitragssatzung).

Danach gelten die folgenden Grundsätze:

- a) die Kosten für die Straßenbaumaßnahmen werden zu 90% auf die anliegenden Grundstücke umgelegt;
- b) die Kosten für die Abwasserbeseitigung werden voll auf die anliegenden Grundstücke umgelegt, soweit der Aufwand nicht durch anderweitige Einnahmen gedeckt wird.

Unter Berücksichtigung des vorgenannten Sachverhaltes dürfte davon auszugehen sein, daß der Gemeinde Ganderkesee aus den Planungsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 110 Kosten von insgesamt rd. DM 65.000,-- entstehen. Diese Kosten sind im Vermögenshaushalt bereitzustellen.

Die verbleibenden Restkosten sind durch Erschließungs- und Kanalbaubeiträge zu decken, sofern der Aufwand nicht durch andere Mittel (Zuschüsse, GA-Mittel) gedeckt wird.

Im Auftrage der Gemeinde Ganderkesee gem. § 9 (8) BBauG ausgearbeitet:
Bremen, den 08.07.1981

Firma instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH

28 Bremen, Vahrer Straße 228 , Tel. 0421-460080/89

16) Ergebnis der ersten öffentlichen Auslegung

Die Begründung hat einschl. Bebauungsplan und Bebauungsvorschlag in der Zeit vom 15.2. bis einschl. 15.3.82 öffentlich ausgelegen. In dieser Zeit gingen Anregungen und Bedenken ein, die in der Planung berücksichtigt wurden.

Es handelt sich dabei um folgende Punkte:

- a) Im Südwesten wurde eine geringfügige Verkleinerung des Planbereiches vorgenommen.
- b) In geringem Umfang wurden auf zwei Grundstücken die Baugrenzen erweitert.
- c) Im Zuge der Bahnhofstraße wurde vom Grundstück Hs. Nr. 81 bis zum Weg Auf dem Plaggenmatten statt "Allgemeines Wohngebiet" "Reines Wohngebiet" festgesetzt.
- d) Auf Antrag der Anwohner des Weges "Auf den Plaggenmatten" wurden die Festsetzungen der Grundstücke des Weges "Auf den Plaggenmatten" von "Reines Wohngebiet" in "Allgemeines Wohngebiet" geändert. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 Baunutzungsverordnung werden nicht gemacht. Ausdrücklich wird festgesetzt, daß eine Nutztierhaltung zur Selbstversorgung (Geflügel, Schweine, Schafe oder Ziegen) sowie eine Hobby-Kleintierhaltung mit den dazugehörigen Ställen, nebst Zubehör, weiterhin zulässig ist.

17) Wegen der Änderung der Planung wurde eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt.

18) Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan Nr. 110 - Stenum hat einschließlich Begründung und Bebauungsvorschlag in der Zeit vom 11.10. bis einschließlich 11.11.1982 erneut öffentlich ausgelegen.

In dieser Zeit gingen Anregungen und Bedenken ein, die in der Planung berücksichtigt wurden.

Es handelt sich dabei um folgende Punkte:

- a) Im Südwesten wurde eine geringfügige Vergrößerung des Planbereiches vorgenommen. Damit erhält der Planbereich wieder seine Abgrenzungen, die er während der ersten öffentlichen Auslegung hatte.
- b) Die Baugrenzen wurden auf dem Grundstück Trendelbuscher Weg Nr. 4 geringfügig verschoben.
- c) Es wurde textlich festgesetzt, daß ausnahmsweise erhaltenswerte Bäume auch gefällt werden dürfen, hierüber aber im Einzelfall zu entscheiden ist.

19) Wegen der Änderung der Planung wurde eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt.

Ganderkesee, den 07. September 1982
30. November 1982

Gemeinde Ganderkesee

H. Jankow

- Bürgermeister -



H. Jankow

- Gemeindedirektor -

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 26.7.83
Landkreis Oldenburg
Im Auftrage

E. Eilers

