

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 101 - Ganderkesee

1. PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage wurde als Katasterkarte, M.: 1 : 1 000, vom Katasteramt Delmenhorst zur Verfügung gestellt.

2. GRUNDLAGEN UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS

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 (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763) aufgestellt.

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

In dem überwiegend in Gemeindebesitz befindlichen Gebiet sollen Familienheime vor allem für bereits ortsansässige Bürger geschaffen werden, wofür eine nicht geringe Nachfrage besteht. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die zu erwartende Bebauung in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken und um die im Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Bau neuer Häuser sowie die Voraussetzungen für die Erschließung zu schaffen.

Da das Baugebiet in die Agrarlandschaft hineinreicht, soll durch den Bebauungsplan auch die landschaftliche Einbindung der Bebauung gesichert bzw. Beeinträchtigungen der Landschaft verhindert werden.

3. STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans ergab sich einerseits aus allgemeinen Erfahrungen mit neueren, großflächigen Einfamilienhaussiedlungen an Ortsrändern bzw. im ländlichen Raum, andererseits aus der landschaftlichen Eigenart der Örtlichkeit.

Die Form der Einfamilienhaussiedlung führt aufgrund der weitestgehenden Privatisierung der zur Verfügung stehenden Flächen sowie aufgrund einer meist orts- oder landschaftsuntypischen Bauweise häufig zu einer relativ uneinheitlichen und kein ortsgebundenes Gesamtbild ergebenden Baustruktur. Der verbleibende Freiraum - die Wohn- und Sammelstraßen - ist meist auf die bloße Erschließungsfunktion reduziert, so daß raumgliedernde Funktionen oder die eines Aufenthaltsfreiraumes meist nicht mehr ablesbar oder erlebbar sind. Diese nachteiligen Auswirkungen sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans möglichst verhindert werden. Der Anspruch eines Bauherrn, auf seinem Grundstück individuelle Wohnwünsche zu realisieren, soll dabei erfüllt werden können. Um so mehr Beachtung muß aber dem öffentlichen Freiraum, den Nutzungsgrenzen, der Landschaft und dem Siedlungsrand geschenkt werden, indem orts- und landschaftstypische Gestaltungselemente eingebracht werden.

Durch die Art der Erschließung und Bepflanzung wird das Baugebiet in überschaubare Einheiten gegliedert, die jeweils etwa vier bis acht Wohneinheiten umfassen.

Diesen Planungszielen dienen im einzelnen die folgenden Festsetzungen:

3.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Der bereits bebaute Bereich östlich des Brüniger Weges wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da hier eine Tischlerei vorhanden ist. Eine Betriebserweiterung dieser Tischlerei ist allerdings nicht möglich, da sie im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist. Sie genießt lediglich Bestandsschutz.

Der übrige Bereich ist ebenfalls als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, weil auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße 75 im Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wurde hier auf höchstens zwei festgesetzt.

Für das gesamte Baugebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,4. Somit können 2/5 der Grundstücksfläche bebaut werden, was bei der festgesetzten Mindestgröße der Baugrundstücke von 500 qm Bauformen zuläßt, die den heutigen Anforderungen an die Wohnverhältnisse genügen.

Die Geschoßflächenzahl beträgt 0,5, d.h., die Gesamtgröße des Erd- und des Dachgeschosses darf höchstens 1/2 der Grundstücksfläche betragen. Die Ermittlung der Geschoßflächen erfolgt entsprechend den Vorschriften des § 20 der Baunutzungsverordnung.

Es ist nur ein Vollgeschoß zulässig. Also dürfen nur Häuser mit Dachgeschossen errichtet werden, die keine Vollgeschosse sind.

Mit Ausnahme der unmittelbar an den Brüninger Weg angrenzenden Baugrundstücke dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Die überbaubaren Flächen wurden so bemessen, daß eine möglichst freie Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück möglich ist, ohne daß bestimmte Mindestanforderungen an die Grenzabstände zur Straßenseite aufgegeben werden. Diese betragen in der Regel 5 m, im Bereich der Wohnwege 3 m.

Um Beeinträchtigungen des Wohnens weitestgehend zu vermeiden, wurden die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wurde auf 500 qm festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um der vorhandenen Bebauung in Ganderkesee Rechnung zu tragen, die überwiegend durch Einzelhäuser auf relativ großen Grundstücken geprägt wird. Diese Form der Bebauung gewährleistet auch ein Erscheinungsbild des Siedlungsrandes, der sich in das Landschaftsbild harmonisch einordnet.

3.2 ERSCHLIESSUNG/VERKEHRSFLÄCHEN

Das Baugebiet wird erschlossen vom Brüninger Weg aus durch eine Stichstraße, an die Wohnwege mit kleinen Wendepunkten angeschlossen sind. Dem ländlichen Charakter des Bereichs entspräche es, wenn die Straßen und Wege mit einem Pflasterbelag versehen würden. Die Fußwege zum südlichen Siedlungsrand sichern die Zugänglichkeit zu dem im Flächennutzungsplan dargestellten späteren Wohngebiet.

Die kleinen Wendepunkte sind hier ausreichend, weil die Wohnwege nur für den Verkehr der Anwohner (nicht Anlieger) bestimmt sind. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Beschilderung) soll dieses sichergestellt werden.

Die notwendigen öffentlichen Stellplätze für Besucher, Lieferanten und desgleichen wurden entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST-E) in Form von Seitenstreifen an der Planstraße vorgesehen.

3.3 GRÜNFLÄCHEN

Im nordwestlichen Teil des Bebauungsplans wird eine öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz und einer Schutzpflanzung ausgewiesen.

Die Größe des Kinderspielplatzes entspricht mit ca. 630 qm den Vorschriften des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (§ 3 (2)).

3.4 BEPFLANZUNG

Für den Ort Ganderkesee und die umgebende Landschaft typisch ist die teilweise noch gut erhaltene Knick- bzw. Baumheckenstruktur in der Feldflur. Dieses Element wurde zur Orientierung und Gliederung des Plangebietes eingesetzt.

Die Erschließungsstraße wurde als Allee ausgebildet (Pflanzgebote). Als typische Straßenbäume sollen hier Linden verwendet werden. Zur weiteren Gliederung und landschaftlichen Einbindung sind auf den Grundstücksgrenzen zwischen den einzelnen Baueinheiten Baumhecken (Knicks) festgesetzt worden. Als Bepflanzung sollen nur landschaftstypische und standortgerechte Laubgehölze verwendet werden: Stieleiche, Hainbuche, Rotbuche, Bergahorn, Sandbirken, Ebereschen, Hasel, Holunder, Schlehe, Hundsrose, Vogelkirsche, Hartriegel, Pfaffenhütchen u.ä.. Diese Bepflanzung wird auch jeweils abschnittsweise am Siedlungsrand fortgeführt.

Ein weiteres, insbesondere für den Straßenfreiraum wichtiges Gestaltungselement sind die Einfriedigungen aus lebenden Hecken wie z.B. Hainbuchen- oder Ligusterhecken. Andere Einfriedigungen sollen nicht zugelassen werden.

Die Wendeplätze sollen durch zwei bis vier großkronige Einzelbäume - Linden oder Kastanien - betont werden.

Soweit im Planbereich ältere Bäume vorhanden sind, sind diese als zu erhaltende festgesetzt worden.

4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Flächen für die beiden ersten südlichen Wohnwege (Flurstück 541/107 und 540/107 (teilweise)) müssen von der Gemeinde erworben werden. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. 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 erfolgen.

Hierdurch entstehen der Gemeinde Ganderkesee keine Kosten. Die Versorgung mit Erdgas ist möglich.

6. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Der Anschluß ist über einen Fußweg zum Ende des Matthias-Claudius-Weges (Pumpstation) möglich.

7. REGENWASSERABLEITUNG

Das Oberflächenwasser aus dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Regenwasserkanalleitungen gesammelt und an den öffentlichen Vorfluter entlang der Bundesstraße 75 angeschlossen.

8. 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.

Die Anwohner der Wohnstraßen müssen ihre Müllbehälter zum Zwecke der Abfuhr zur HAUPTerschließungsstraße bringen, wo ausreichend Abstellmöglichkeiten im Zuge der Grünstreifen geschaffen werden.

9. ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) Anlegung des Kinderspielplatzes und der Schutzpflanzung	DM 40.000,--
b) Verlegung der Schmutzwasserkanäle	DM 315.000,--
c) Verlegung der Regenwasserkanäle	DM 294.000,--
d) Straßen- und Wegeausbau	DM 620.000,--
	<hr/>
Gesamtkosten	DM 1.269.000,--
	=====

Aus diesen Maßnahmen entstehen Kosten in Höhe von DM 1.269.000,--. Hiervon werden DM 1.173.600,-- auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt. Der verbleibende Restbetrag in Höhe von DM 95.400,-- wird durch Bereitstellung im Rahmen des Vermögenshaushalts finanziert.

10. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Das Ortsbild von Ganderkesee, besonders auch in den an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Bereichen, wird durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. In der Regel haben diese Häuser relativ steil geneigte Sattel- oder Walmdächer. Ein nicht unwesentliches Merkmal des Siedlungscharakters sind auch die Einfriedigungen aus lebenden Hecken.

Um dieses beschriebene Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, sondern fortzusetzen, damit auch einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten und südlich des Planungsbereichs den jetzigen Siedlungsrand, der in störendem Gegensatz zum vorhandenen Erscheinungsbild des Ortes steht, in seiner Wirkung zu mildern, dienen die Festsetzung von geneigten Dächern mit 30° - 50° und die Festsetzung von lebenden Hecken als Einfriedigungen.

Ohne diese Festsetzungen ist die Entstehung von Siedlungsformen zu befürchten, die sich nachteilig auf das Ortsbild auswirken. Wenn solche Festsetzungen auch hier und da nicht vollständig mit den Wünschen einzelner Bauherren zu vereinbaren sind, ist deren Aufnahme in den Bebauungsplan doch wegen der Sicherstellung der Erreichbarkeit des übergeordneten Ziels der Erhaltung des typischen Ortsbildes unbedingt erforderlich.

11. SONSTIGES

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmal schutzgesetz vom 30. Mai 1978, GVBl. S. 517).

Ganderkesee, den 24. 7. 1980

H. J. J. J.

- Bürgermeister -



Meine

- Gemeindedirektor -

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplanentwurf zum Bebauungsplan Nr. 101 - Ganderkesee gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 19.11.1979 bis zum 21.12.1979 öffentlich ausgelegt.

Ganderkesee, den 24. 7. 1980

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 25. 8. 80

Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage
grebe



Meine

- Gemeindedirektor -