

**B E G R Ü N D U N G**

ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 97 D - GANDERKESEE, GEMARKUNG GANDERKESEE, FLUR 39

**1 RECHTSGRUNDLAGE**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages BGBl. II S. 885/1122), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31.8.1990 (BGBl. II, S. 889/1122) und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23. Juli 1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. April 1986 (Nds. GVBl. S. 103) i.V.m. 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVBauGB) vom 14.7.1987 (Nds. GVBl. S. 122), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Gemeindeordnung, der Niedersächsischen Landkreisordnung und des Gesetzes über die Auflösung des Verbandes Großraum Hannover vom 13. Oktober 1986 (Nds. GVBl. S. 323) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 25.9.1990 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 D - Ganderkesee beschlossen.

**2 GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich umfaßt ein ca. 2,2 ha großes Gebiet nördlich des Handwerksweges, östlich der Weststraße und südlich der Dehlthuner Straße (K 232). Das Planungsgebiet wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Grenze der Dehlthuner Straße,
- im Osten und im Süden durch den Handwerksweg,
- im Westen durch die westliche Grenze der Weststraße.

**3 VERANLASSUNG UND ZWECK**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.97 D soll sichergestellt werden, daß die künftige Bebauung den Vorschriften des Baugesetzbuches

**ORIGINAL**



und der Baunutzungsverordnung entspricht sowie zu der von der Gemeinde Ganderkesee beabsichtigten städtebaulichen Ordnung beiträgt.

Um die Möglichkeit einer Bebauung der noch freien Grundstücke zu verbessern, werden mit der Änderung des Bebauungsplanes die im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben (§§ 30 und 33 BauGB) geschaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Industriegebiet (GI) ausgewiesen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.97 D ist erforderlich, weil die bisherigen Baugrenzen sowie das Zu- und Abfahrtsverbot entlang der K 232 innerhalb des Bebauungsplanes Nr.97 D die von der Gemeinde als erstrebenswert angesehene Bebauung und Erschließung dieser etwas ungünstig geschnittenen Grundstücke stark beeinträchtigen. Hinzu kommt, daß die Ortsdurchfahrt inzwischen weiter nach Westen verlegt wurde.

#### 4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Folgende Veränderungen werden festgesetzt:

- die Breite der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird entlang des Handwerksweges auf 5,0 m sowie entlang der Weststraße auf 8,0 m reduziert,
- die überbaubaren Grundstücksflächen an der östlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches werden erweitert, um die Möglichkeiten auch von architektonisch entsprechenden Bebauungen nicht allzusehr einzuengen,
- die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden entlang der Weststraße nur noch mit einer Breite von 5,0 m geplant und der Pflanzstreifen entlang der K 232 wird aufgehoben,
- der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt an der K 232 entfällt,
- die zulässige Höhe der Gebäude wird von 7,5 auf 10,0 m geändert.

Durch die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung entsprochen. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und die Belange der Wirtschaft sind berücksichtigt sowie der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden.

## **5 FESTSETZUNGEN**

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf § 9 BauGB unter Zugrundelegung des in § 1 a.a.O. aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der BauNVO.

### **5.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Gebiet ist als Industriegebiet (§ 9 BauNVO) ausgewiesen. Die Ausweisung entspricht der von der Gemeinde beabsichtigten Nutzungsstruktur und läßt den Spielraum für eine breite Palette von Betriebsansiedlungen zu. Das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,6 und BMZ 5,0 entspricht weitestgehend den heutigen und zukünftigen Ansprüchen an Industriegebiete unter Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

### **5.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

Für das Gebiet mit GI-Nutzung wird eine abweichende Bauweise (Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise zulässig) festgesetzt. Die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen. Diese Bebauungsmöglichkeiten entsprechen den heutigen und zukünftigen Ansprüchen an Industriegebiete unter Berücksichtigung eines ausreichenden Abstandes zu Verkehrsflächen.

### **5.3 SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

Um die Gebäude in die Landschaft zu integrieren, ist die maximale Höhe mit 10,0 m über der angrenzenden Fläche der Straßenerschließung und die Sockelhöhe mit maximal 0,5 m über dem Höchstpunkt der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche begrenzt.

### **5.4 VERKEHRSFLÄCHEN**

Die Erschließung des Plangebietes ist durch den vorhandenen Handwerksweg gesichert. Der Anschluß an das überörtliche Straßennetz ist die über die Weststraße an die Kreisstraße K 232 (Dehlthuner Straße) gesichert.

Im Bereich der Linksabbiegespur auf der K 232 dürfen Ein- und Ausfahrten nicht angelegt werden (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ca. 60 m).

Die festgesetzten Sichtdreiecke beruhen auf den Anforderungen für Haltesichtweiten und sind wegen der freien Sicht von baulichen Anlagen und von Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung oberhalb einer Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten (Schenkellänge von 70 m auf der K 232 und mindestens 10 m in der Weststraße).

Im Handwerksweg werden südöstlich der Wendeanlage ( $R = 13,25$  m) 8 Parkplätze als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert.

### 5.5 LEITUNGSRECHT

Die vorhandene unterirdische Leitung für die Gasversorgung ist durch ein Leitungsrecht mit Schutzstreifen (beidseitig 4,0 m) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

### 5.6 PFLANZFESTSETZUNGEN

Entlang der Weststraße und im Angrenzungsbereich zur Gewerbestraße sind die gekennzeichneten Flächen dicht mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Handwerksweg ist als Allee mit Parkbuchten auszubilden; hierbei sind großkronige Laubbäume zu verwenden. Außerdem sind die seitlichen, nicht den öffentlichen Flächen zugewandten Grundstücksseiten beidseitig 1,5 m flächig mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

## 6 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

### 6.1 VERSORGUNG

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluß des Baugebietes an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes, die Stromversorgung durch den Anschluß an das Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG sichergestellt. Die Versorgung mit Erdgas kann aus dem Netz der Energieversorgung Weser-Ems sichergestellt werden.

### 6.2 ENTSORGUNG

Die Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die öffentliche Abwasserkanalisation gesichert. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch Anschluß der Grundstücke an die vom Landkreis Oldenburg betriebene öffentliche Müllabfuhr.

## 7 DURCHFÜHRUNG

Die Durchführung des Bebauungsplans ist ohne bodenordnende Maßnahmen möglich.

## 8 ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Keine


## 9 SONSTIGES

Sollte bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Nds. GVB1. S. 518).

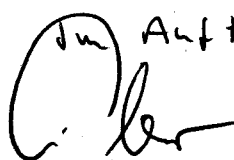
Ganderkese, den 22.01.92

  
.....  
(Bürgermeister)



  
.....  
(Gemeindedirektor)

Hat vorgelegen  
Wildeshausen, den 14.08.82  
Landkreis Oldenburg

Im Auftrage  
  
Eilers

