

# ORIGINAL

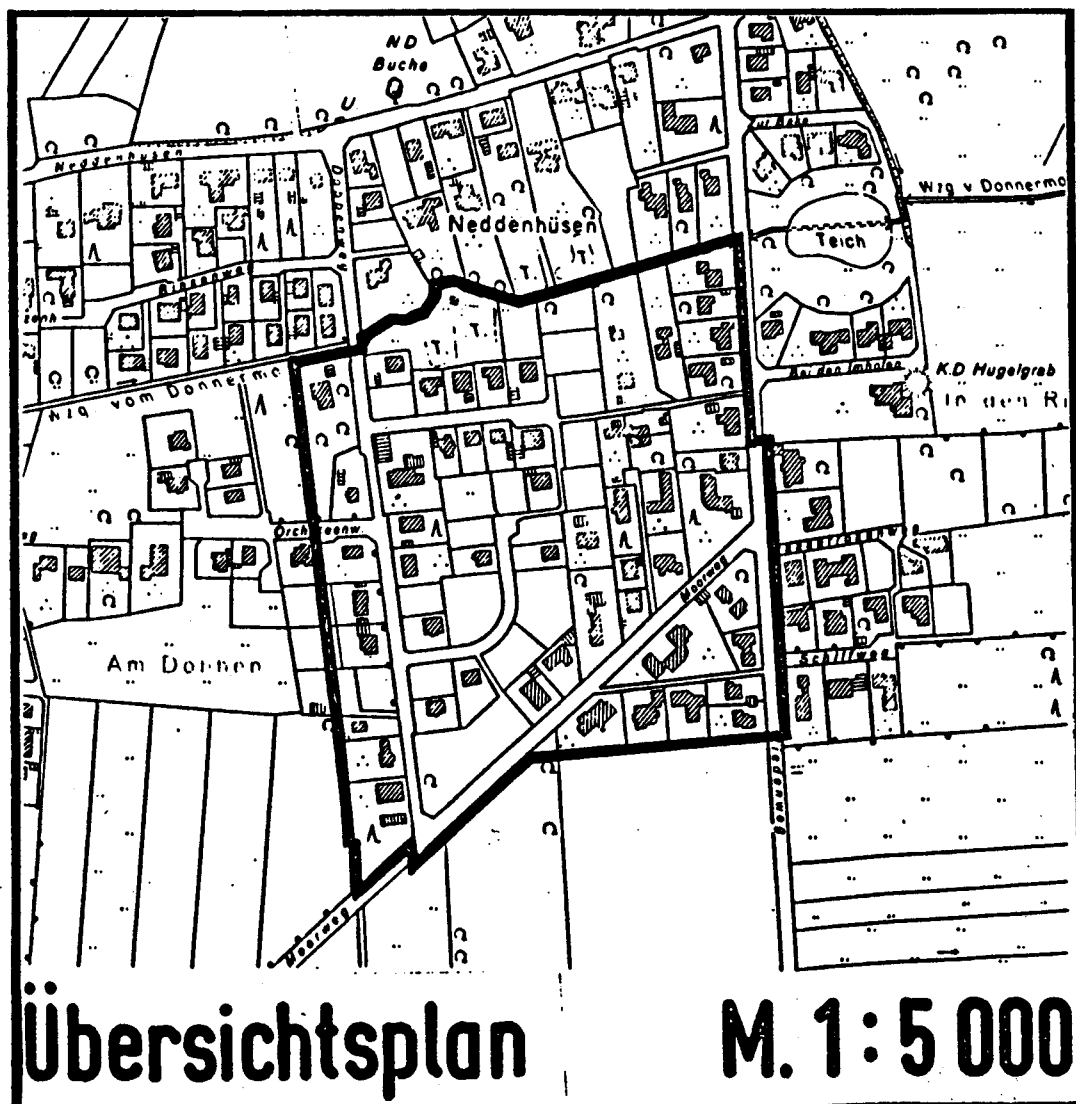
**GEMEINDE GANDERKESEE**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 84 (NEUFASSUNG)**

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

### **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch(BauGB)





**Inhalt:**

	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen des Bebauungsplans</b>	<b>3</b>
1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans Nr. 84	3
2. Aufstellungsbeschluß	3
3. Räumlicher Geltungsbereich	3
4. Flächennutzungsplan	3
 <b>II. Planungsanlaß, -ziele, Planerfordernis</b>	 <b>4</b>
 <b>III. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	 <b>4</b>
1. Art der baulichen Nutzung	4
2. Maß der baulichen Nutzung	4
3. Bauweise, Baugrenzen	5
4. Garagen und Nebenanlagen	5
5. Verkehrsflächen	5
6. Grünflächen	5
7. Gestaltungsvorschriften	6
8. Nachrichtliche Übernahmen	6
 <b>IV. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft</b>	 <b>6</b>
 <b>V. Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	 <b>7</b>
1. Ver- und Entsorgung	7
2. Bodenfunde	7
 <b>VI. Verfahrensvermerke</b>	 <b>7</b>

## **I. Grundlagen des Bebauungsplanes**

### **1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans Nr. 84**

- a) Baugesetzbuch (BauGB),
  - b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
  - c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981),
  - d) Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO),
  - e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

### **2. Aufstellungsbeschluß**

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 1.3.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 (Neufassung) beschlossen.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 liegt in der Gemeinde Ganderkesee südlich des Ortskerns. Die Lage des Plangebiets ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung festgesetzt. Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 10 ha.

### **4. Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 84 Wohnbauflächen dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 84 sind somit entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

## **II. Planungsanlaß, -ziele, Planerfordernis**

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 84 aus dem Jahre 1980 setzt für den Geltungsbereich Reines Wohngebiet mit verschiedensten gestalterischen Vorschriften fest. Im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplans wurden gerade diese gestalterischen Festsetzungen, die teilweise nicht die notwendige Eindeutigkeit hatten, zu einem Problem.

Die festgesetzten Ausnutzungsziffern wurden durch Bauvorhaben nicht ausgeschöpft. Die daraus entstandene Siedlungsstruktur stimmt somit heute nicht mehr mit den Festsetzungen des Bebauungsplans überein. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans soll die entstandenen Strukturen festschreiben und gleichzeitig den Plan an die neuen Rechtsvorschriften anpassen.

### **III. Inhalt des Bebauungsplans**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt in seinem gesamten Geltungsbereich Reines Wohngebiet fest. Dies resultiert zum einen aus der vorliegenden Nutzungsstruktur, zum anderen aus der vorliegenden großen Wohnruhe.

Es ist das Ziel der Gemeinde, durch diese Festsetzung den heutigen Zustand auch für die Zukunft festzuschreiben.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Da im bisherigen Bebauungsplan Nr. 84 die festgesetzten Ausnutzungsziffern, GRZ = 0,4, GFZ = 0,5, nicht erreicht wurden, wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, eine möglichst einheitliche Siedlungsstruktur zu erhalten und größere unmaßstäbliche Bauten, die der Bebauungsplan Nr. 84 - Alt ermöglichen würde, zu verhindern.

Da aufgrund der neuen BauNVO 1990 Flächen in ausgebauten Dachgeschossen, die kein Vollgeschoß i.S. der NBauO darstellen, nicht mehr für die Ermittlung der Geschoßflächenzahl herangezogen werden, ist bei der gleichzeitigen Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von  $Z = 1$  die Festsetzung der Geschoßflächenzahl nicht mehr erforderlich. Deshalb wird sie in diesem Plan nicht festgesetzt.

Die Festsetzung von  $Z = 1$  orientiert sich an der vorliegenden Siedlungsstruktur, die auch zukünftig weiterentwickelt werden soll.

In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m zu sehen, die dieselbe Zielrichtung verfolgt.

Die Vorschrift über die Mindestgröße der Baugrundstücke dient der Einfügung des neuen Baugebiets in den Baubestand und das typische Ortsbild, das durch seinen ländlichen Charakter geprägt ist. In Ganderkesee haben die Baugrundstücke in den Wohngebieten durchweg eine Größe von 600 qm und mehr, und die Bebauung ist durch entsprechend große Abstände entgegen städtischen Bauformen aufgelockert.

### **3. Bauweise, Baugrenzen**

Für die festgesetzten Baugebiete wird gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern wird so gewährleistet, daß die einem Reinen Wohngebiet entsprechende Siedlungsstruktur von geringer Dichte entsteht.

### **4. Garagen und Nebenanlagen**

Für die Reinen Wohngebiete wird festgesetzt, daß Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist ein nachhaltiger Freiflächenschutz und wirksamer Schutz des Bodens vor Versiegelung. Darüberhinaus wird so eine dem Reinen Wohngebiet adäquate Siedlungsstruktur mit geringer Bebauung und großzügigen Gartenflächen gewährleistet.

### **5. Verkehrsflächen**

Die festgesetzten Verkehrsflächen gewährleisten eine Einbindung der Erschließungsstraßen in das Straßen- und Wegenetz der Gemeinde Ganderkesee. Das Ausmaß der Festsetzung orientiert sich an dem geplanten Straßenausbau und stellt auch die Herstellung von öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum sicher.

Nördlich der Straße Moorweg wird eine bestehende private Erschließungsanlage über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes planungsrechtlich abgesichert.

### **6. Grünflächen**

Im Süden des Geltungsbereichs wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt. Die Gemeinde Ganderkesee will an dieser Stelle den Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes nachkommen. Die Größe der Fläche gewährleistet die Anlage eines Spielplatzes, der die Mindestspielfläche von 2 % der maximal zulässigen Geschoßfläche des Baugebietes, in diesem Fall ca. 500 qm, übertrifft und so die für Kinder notwendigen Spielmöglichkeiten sicherstellt. Die gute Erreichbarkeit (400 m Radius) ist ebenfalls gegeben.

### **7. Gestaltungsvorschriften**

Der Bebauungsplan Nr. 84 - Alt enthielt umfangreiche gestalterische Festsetzungen. Da diese beim Vollzug des Bebauungsplans zum Teil nicht vollzogen wurden, bzw. unzumutbar waren, wird in der überarbeiteten Fassung des Bebauungsplans Nr. 84 hierauf weitestgehend verzichtet.

Lediglich die Festsetzung von geneigten Sattel- und Walmdächern erscheint unverzichtbar, um bei der weiteren Bebauung der Baugebiete eine dem vorhandenen Bestand angepaßte Dachlandschaft sicherzustellen. Dabei ist an dieser Nahtstelle zur freien Landschaft auch die optische Fernwirkung des Siedlungsbereiches von Bedeutung. Im Zusammenhang mit der angestrebten Begrünung durch die großzügigen Hausgärten wird so durch die "ruhigen" Dachflächen ein schonender Übergang in die Landschaft gewährleistet. Die Neigung von mindestens 35° ist dabei notwendig, um diese Wirkung zu erzielen.

#### **8. Nachrichtliche Übernahmen**

Die im Planbereich befindlichen Wallhecken sind auf Grundlage des Wallheckenkatasters des Landkreises Oldenburg nachrichtlich übernommen worden. Sie sind entsprechend dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz geschützt.

#### **IV. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft**

Durch die Überarbeitung und Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 werden im Geltungsbereich die Ausnutzungsziffern des Bebauungsplans Nr. 84 - Alt heruntergestuft. Hieraus ergibt sich, daß die überbaubaren Flächen noch geringer werden, bzw. daß die vorhandene Bebauung festgeschrieben wird.

Dies hat insoweit Auswirkungen, daß somit auch die mögliche Versiegelung des Bodens geringer wird. Vorhandene Großgehölze werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt, um sie nachhaltig zu schützen. Die vorhandenen Wallhecken werden, wie unter III.8 beschrieben, nachrichtlich übernommen.

Im nördlichen Geltungsbereich wird für eine Ansammlung von Teichen südlich des Wasserzuges vom Donnermoor eine Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern festgesetzt. Hier soll die Kombination von Fließ- und Stillgewässern auf relativ engem Raum erhalten werden und somit auch die vorhandenen Biotopstrukturen. Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden bei Erhalt dieser Strukturen zugelassen.

Der Bebauungsplan Nr. 84 (Neufassung) stellt somit für Natur und Landschaft eine Verbesserung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 84 - Alt dar.

#### **V. Verwirklichung des Bebauungsplans**

##### **1. Ver- und Entsorgung**

Im bereits bebauten Bereich sind sämtliche Infrastruktureinrichtungen vorhanden.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 102 vorhandene Regenrückhaltebecken.

Die Abwasserbeseitigung der Baugebiete erfolgt über Einleitung in das Schmutzwasserkanalssystem der Gemeinde Ganderkesee mit Anschluß an die von der Kapazität her ausreichende Kläranlage.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz gesichert.

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG, Oldenburg, angeschlossen. Somit ist die Versorgung mit elektrischer Energie und Gas gesichert.

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Oldenburg.

## 2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1978).

## VI. Verfahrensvermerke


Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 84 (Neufassung) hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.1990 bis 18.06.1990 und vom 07.01.1991 bis 07.02.1991 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 27.02.1991 den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 04.09.1991

  
.....  
(Bürgermeister)



  
.....  
(Gemeindedirektor)

Entwurf und Verfahrensbetreuung:


Bearbeitet im Auftrage der Gemeinde Ganderkesee



Thalen Consulting GmbH

Ingenieure — Architekten — Stadtplaner  
Delmegarten 5 · D-2870 Delmenhorst  
Telefon: (0 42 21) 1 41 86 · Telefax: (0 42 21) 1 86-29

Delmenhorst, im Oktober 1990

  
Thalen Consulting Delmenhorst  
(Dipl.-Ing. U. von Hofen)

Hat vorgelegen  
Wildeshausen, den 07.01.82  
Landkreis Oldenburg

