

ORIGINAL

Begründung zum

BEBAUUNGSPLAN Nr. 141 - "Falkenburg"

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Gemeinde Ganderkesee

1.) PLANAUFGSTELLUNG

Aufgrund 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 das Erste Gesetz zur Bereinigung des Verwaltungsverfahrenrechts vom 18.02.1986 (BGBl. I, S. 265), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763), zuletzt geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I. S. 2665) und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. April 1986 (Nds. GVBl. S. 283) in Verbindung mit § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.06.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 22.12.1982 (Nds. GVBl. S. 545), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel I des Zweiten Gesetzes 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 18.12.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 "Falkenburg", Gemeinde Ganderkesee, im Sinne des § 30 BBauG beschlossen.

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 ist gemäß § 2 (1) BBauG am 14.01.1987 ortsüblich bekanntgemacht worden.

2.) PLANUNTERLAGE

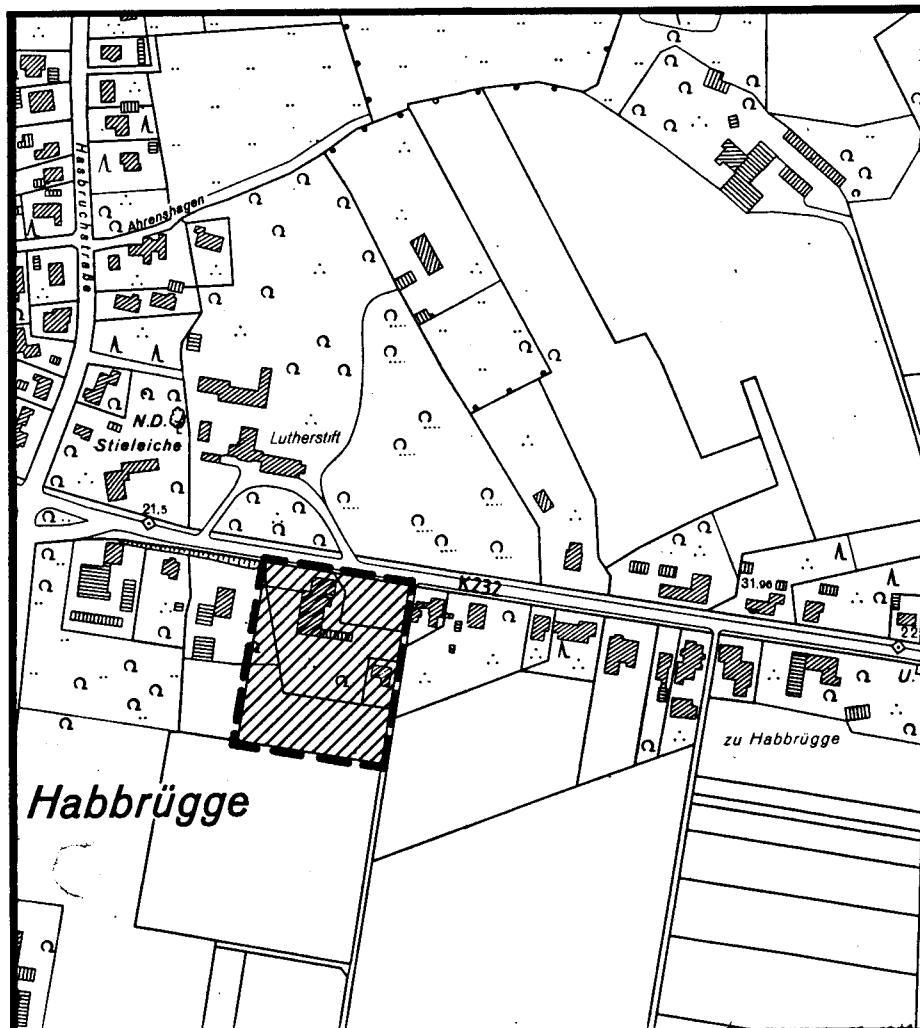
Die Planunterlage für anstehenden Bebauungsplan ist vom dem Katasteramt Delmenhorst erstellt worden.

3.) GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 umfaßt ein Gebiet in Falkenburg gelegen südlich der K 222, etwa gegenüber dem Lutherstift.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen werden die Flurstücke 51/1, 397/51 und 51/2 sowie ein Teilbereich des Flurstückes 46/2, alle Flur 37, Gemarkung Ganderkesee.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 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 BBauG aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

5.) STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee ist das zur Planung anstehende Gebiet als "Gemischte Baufläche" (M) mit einer Geschoßflächenzahl von 0,6 dargestellt.

Im Bebauungsplan ist die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) vorgesehen. Somit ergibt sich eine Abweichung zum Flächennutzungsplan. Diese Abweichung ist jedoch aus planungsrechtlicher Sicht 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 BBauG 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 ist.

6.) PLANUNGSANLAß, PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN

6.1 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein Wohnhaus und eine Diskothek, die vor einiger Zeit abgebrannt ist.

6.2 Planungsanlaß, Planungsziele

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die städtebauliche Situation neu geordnet werden. Ein Wiederaufbau der Diskothek würde die Ortsstruktur und das Ortsbild beeinträchtigen und andere Probleme und Störungen mit sich bringen. Unter dieser Prämisse sind Überlegungen angestellt worden, wie und in welcher Form es zu einer städtebaulich befriedigenden Neuordnung -in Anpassung an die vorhandene Siedlungs- und Ortsstruktur- kommen kann. Sie haben zu dem Ergebnis geführt, daß am besten durch eine Wohnbebauung eine gute Einfügung und Übergang zu den angrenzenden Bereichen erreicht werden kann.

Planungsanlaß, Planungsziele und Aufgabenstellung für den Bebauungsplan ergeben sich hieraus.

7.) INHALT UND RECHTSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 141 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) Verkehrsflächen und
- c) 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 Bundesbaugesetzes erforderlich sind.

8.) STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN

8.1 Verkehrswesen

8.1.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Hauptstraße (K 222). Sie tangiert das Planungsgebiet im Norden.

Dadurch werden Belange des überörtlichen Verkehrs berührt. Die Planstraße mündet in die K 222 ein.

Im Einmündungsbereich K 222 / Planstraße ist ein Sichtdreieck mit Schenkellängen von 52/22 m vorgesehen.

Für das Sichtdreieck gilt folgende Festsetzung:

"Die vom Sichtdreieck betroffene Fläche ist oberhalb 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten."

8.1.2 Innere Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine Planstraße, die als Stichstraße ausgebildet ist und mit einem Wendehammer endet. Dieser ist mit einem Wendekreis von 18,00 m ausgebildet, so daß auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ausreichende Wendemöglichkeiten gegeben sind.

Die Konzeption für die Planstraße muß vor allem in Erkenntnis der Tatsache erfolgen, daß die Gestaltung der Verkehrsflächen und die damit verbundene mögliche Verkehrsberuhigung entscheidende Kriterien für die Lebensbedingungen und die Wohnqualität eines Gebietes sind.

Im Rahmen der Ausbauplanungen soll überprüft werden, inwieweit sich für die Planstraße Möglichkeiten für einen verkehrsberuhigten Ausbau anbieten.

Die konkrete Festlegung des Ausbaus ist im Rahmen einer hierzu erforderlichen Detailplanung unter Berücksichtigung aller in diesem Zusammenhang an-

stehenden Kriterien (Zufahrten zu den Grundstücken, Deckung des Stellplatzbedarfs, Begrünung, gestalterische Maßnahmen) vorzunehmen und zu konkretisieren.

Wegen der geringen Verkehrsbelastung (nur Anliegerverkehr, kein Durchgangsverkehr) und des geringen Verkehrsaufkommens reicht die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche für die Planstraße mit einer Gesamtbreite von 7,00 m für die innere Erschließung aus, um den verkehrlichen Erfordernissen zu entsprechen.

Es ist besonders darauf hinzuweisen, daß der östlich an das Planungsgebiet angrenzende landwirtschaftliche Weg nicht zur Erschließung des Planungsgebietes herangezogen werden soll. Es ist deshalb zu diesem hin ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Ausgenommen davon ist das Flurstück 51/2, das bereits jetzt schon durch diesen Weg erschlossen wird.

8.1.3 Ruhender Verkehr

Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist -unter Zugrundelegen eines Verhältnisses von 1 Stellplatz/5 Wohneinheiten- bedarfsgemäß innerhalb des festgesetzten Straßenraumes Rechnung zu tragen. Es wird hierzu auf die Ausführungen in Pkt. 8.1.2 verwiesen.

8.2 Baugebiete

8.2.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der entwickelten Planungsziele (s. Pkt. 6.2) sind die für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche als "Allgemeine Wohngebiete" (WA) festgesetzt worden.

Die Festsetzung als WA-Gebiet begründet sich aus den Kriterien, wie sie in Pkt. 6.2 bereits aufgezeigt wurden.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, daß auch die Festsetzung anderer Nutzungsarten (MI, MD, WS) in Erwägung gezogen wurde. In Bezug auf die angestrebten Zielsetzungen und die Verhinderung nicht gewollter Nutzungen sind derartige Überlegungen auch in Übereinstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landkreis, Landbauaußenstelle) wieder verworfen und nicht weiter verfolgt worden.

8.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Bauweise

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Geschossigkeit und der Bauweise sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen worden, die

- 1.) eine zu starke bauliche Verdichtung verhindern und
- 2.) eine gute städtebauliche und landschaftliche Eingliederung sicherstellen.

Unter dieser Prämisse sind die Festsetzungen bezüglich Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung im einzelnen wie folgt vorgenommen worden:

(1) WA₁-Gebiete (im straßenseitigen Bereich zur K 222)

Geschossigkeit	I-geschossig
Bauweise	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Maß der baulichen Nutzung	max. bebaubare Grundfläche = 180 qm und max. Geschoßfläche = 300 qm, jeweils je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an der angrenzenden Bebauung. Die WA₁-Gebiete stellen den Übergang zu den südlich angrenzenden WA₂ - Gebieten dar. Es wird eine zu starke bauliche Verdichtung ausgeschlossen und zugleich die Voraussetzung für einen gut gegliederten und abgestuften Ortsrand geschaffen. Aus diesem Grund ist auch auf die Festsetzung von Grund- und Geschoßflächenzahlen verzichtet und das Maß der baulichen Nutzung auf absolute Werte beschränkt worden.

(2) WA₂-Gebiete

Geschossigkeit	I-geschossig
Bauweise	nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte zulässig.
Maß der baulichen Nutzung	max. bebaubare Grundfläche = 180 qm und max. Geschoßfläche = 300 qm, jeweils je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte

Zu den getroffenen Festsetzungen insgesamt, aber auch speziell auf Pkt. (2) bezogen, ist in Bezug auf die ihnen zugrundeliegenden Planungskriterien folgendes auszuführen:

- (1) Durch die insgesamt vorgesehene I-Geschossigkeit, die zugeordneten Bauweisen und die darauf abgestellten Ausnutzungsmöglichkeiten sollen vor allem eine gute städtebauliche Einbindung sichergestellt und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft hin erfolgt.
- (2) Die getroffenen Festsetzungen bezüglich Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung entsprechen -unter Berücksichtigung der gesamtplanerischen Zielsetzungen- den bestehenden Siedlungsformen in der Umgebung. 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 gegeben.
- (3) Durch die in anstehendem Planungsbereich getroffenen Festsetzungen soll nicht nur eine gute städtebauliche, sondern auch eine den Belangen der Landschaftspflege gerecht werdende Einbindung erreicht und sichergestellt werden. Im Hinblick auf die gegebene Ortsrandlage und den damit verbundenen Übergang zur freien Landschaft kommt diesem Aspekt besondere Bedeutung zu.

Daraus begründen sich auch die für die WA₂-Gebiete bezüglich der Bauweise getroffenen Festsetzungen, die auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ausgerichtet sind. Die Entstehung von Wohnblocks soll damit ausgeschlossen werden.

- (4) Es ist Zielsetzung, daß im unmittelbaren Wohnumfeld ausreichende Freiräume verbleiben und damit die Voraussetzungen für einen lockeren Übergang zwischen Siedlungsraum und Landschaftsraum mit sich verwischenden Grenzbereichen geschaffen werden. Die getroffenen städtebaulichen Festsetzungen tragen diesen Planungsabsichten Rechnung.

(5) Schlußanmerkung

Innerhalb des Planungsgebietes sind -nach den unverbindlichen städtebaulichen Vorschlägen- Möglichkeiten für rd. 13 neue Wohneinheiten mit durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 600 - 800 qm gegeben.

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.

8.2.3 Mindestgrundstücksgröße

Um eine zu starke bauliche Verdichtung zu vermeiden, ist zusätzlich zu den in Pkt. 8.2.2 beschriebenen Maßnahmen gemäß § 9 (1) Ziffer 3 BBauG eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte festgesetzt worden.

8.2.4 Garagen, Nebenanlagen

Innerhalb des Planungsgebietes sollen die straßenseitigen Bereiche von einer Bebauung mit Garagen und baulichen Nebenanlagen freigehalten werden. Um dieses auch planerisch sicherzustellen, ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß innerhalb der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO unzulässig sind.

Die Großzügigkeit in Bezug auf die Verbindung Bebauung/Vorgartenbereich/Straßenraum soll durch die getroffenen Festsetzungen dokumentiert werden.

8.3 Belange der Grünordnung und Landschaftspflege

8.3.1 Belange des Nds. Spielplatzgesetzes (NSpPG)

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

1.	zulässige Geschoßflächen		
	WA-Gebiete = 1,08 ha; max. Grundstücksgröße = 600 qm $\hat{=}$ max. 18 Baugrundstücke (theoretisch) 18 x 300 qm (max. Geschoßfläche) 5.400 qm		
2.	Kinderspielplatzbedarf		
	2 v.H. von 5.400 qm	rd.	108 qm
3.	Kinderspielplatz		
	in ha	rd.	0,01 ha

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Bedarfsermittlungen ist gemäß § 3 NSpPG für die Anlage eines Spielplatzes die festgelegte Mindestnettogröße von 300 qm zugrundzulegen.

Im Bereich gegenständigen Bebauungsplanes ist -in Verbindung mit § 5 (2) des Nds. Gesetzes über Spielplätze (NSpPG)- auf die Festsetzung eines Spielplatzes verzichtet worden. Dies wird wie folgt begründet:

- (1) Die Gemeinde ist innerhalb des Planungsgebietes nicht im Besitz von Flächen, 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) Die Anlegung eines Spielplatzes für den anstehenden Planungsbereich erscheint aus städtebaulicher Sicht nicht nur nicht erforderlich, sondern auch -gerade in unserer heutigen Zeit- aus wirtschaftlichen Gründen unvertretbar.
- (3) Im Bereich Habbrügge befinden sich sowohl innerhalb der Siedlungsbereiche wie auch nach außen hin in großem Umfang Freiflächen, die Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für die Kinder im Freien in vielfältiger Form eröffnen.

Außerdem ist an der Grundschule Falkenburg ein jederzeit zugänglicher Spielplatz vorhanden, der auf einem Weg von ca. 300 m erreicht werden kann.

- (4) Die Grundstücksgrößen und die baulichen Ausnutzungsziffern sind so bemessen, daß großflächige Gartenräume verbleiben, die erfahrungsgemäß ebenfalls in besonderem Maße als Spielstätten dienen.

- (5) In Pkt. 8.1.2 ist bereits ausgeführt worden, daß die Planstraße als verkehrsberuhigte Straße ausgebaut und entsprechend gestaltet und beschildert werden kann, so daß auch verkehrsrechtlich gesehen, die Voraussetzungen für einen verkehrsberuhigten Bereich gemäß § 42 (4 c) StVO geschaffen werden können. Innerhalb dieses Bereiches ist auch das Spielen der Kinder erlaubt. Die Planstraße kann damit die Funktion einer Spielstraße mit entsprechenden Spielmöglichkeiten für die Kinder erhalten.

Es ergeben sich dadurch Möglichkeiten, auf einen gesonderten Spielplatz zu verzichten, daß durch die vorgesehenen Maßnahmen den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder gleichwertig entsprochen werden kann. Damit wird -auch unter Verzicht auf die Anlegung eines Spielplatzes- den Kriterien des Spielplatzgesetzes und den damit verbundenen Bestimmungen und Anforderungen Rechnung getragen.

8.3.2 Landschaftliche Eingliederung

Um den Belangen der landschaftsgerechten Eingliederung und Einordnung sowie der Gestaltung des Ortsbildes Rechnung zu tragen, sind Festsetzungen getroffen worden, die dieser Maßgabe Rechnung tragen.

Hierzu gehören Maßnahmen für ein Pflanzgebot von standortgerechten und landschaftstypischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) im Süden und Westen des Planungsgebietes.

8.4 Belange der Landwirtschaft

Westlich des Planungsgebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die hofnahe Fläche wird im Rahmen der Sauenhaltung als Grünland genutzt.

Der landwirtschaftliche Betrieb wird im Nebenerwerb betrieben. Eine Änderung bzw. Betriebsaufgabe ist für die nächsten Jahre nicht beabsichtigt.

Gemäß VDI 3471 - Richtlinien zur Emissionsminderung -Schweine- entspricht der Sauenbestand rd. 26 Großvieheinheiten (GV). Da bei der Sauenhaltung gegenüber der Mastschweinehaltung sowohl qualitativ als auch quantitativ geringere Emissionen entstehen, wird die GV-Zahl zur Abstandsbestimmung halbiert, d.s. 13 GV.

Der zu empfehlende Mindestabstand zwischen der Stallanlage und einer geplanten Wohnbebauung liegt nach den Berechnungen der Landbauaußenstelle Oldenburg gemäß den VDI-Richtlinien bei rd. 105 m.

Unter Berücksichtigung dieser Tatsache ist die Westgrenze des Bebauungsplan-Gebietes so festgelegt worden, daß die Wohnbebauung außerhalb des Schutzbereiches des landwirtschaftlichen Betriebes liegt. Den Belangen des Immissionsschutzes wird somit in vollem Umfang Rechnung getragen.

In diesem Zusammenhang ist auch deutlich darauf hinzuweisen, daß eine wesentliche Erweiterung und Aufstockung des Betriebes oder eine Betriebsumstellung wegen der bereits vorhandenen umliegenden Wohnbebauung nicht möglich ist und ein Rechtsanspruch darauf nicht bestehen kann. Das heißt, daß die immissionsschutzrechtliche Situation des landwirtschaftlichen Betriebes schon heute durch die vorhandene Wohnbebauung in seiner Benachbarung bestimmt worden ist. Die geplante Wohnbebauung im Rahmen des gegenständigen Bebauungsplanes Nr. 141 führt zu keinen weitergehenden Einschränkungen.

Im übrigen ist auch darauf hinzuweisen, daß die vorliegende Planung bereits im Vorfeld mit der Landbauaußenstelle abgestimmt wurde.

9.) GESTALTERISCHE MAßNAHMEN
(örtliche Bauvorschrift über Gestaltung)

9.1 Vorbemerkungen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden 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.

9.2 Bauwerkshöhe

Selbst bei der im Bebauungsplan festgesetzten I-Geschossigkeit können Baukörper entstehen, die optisch einer II-Geschossigkeit gleichkommen. Im Hinblick auf die Ortsbildgestaltung und die Bestrebungen, den Übergang zwischen Siedlungsraum und freier Landschaft möglichst harmonisch zu gestalten, können derartige Baukörper störend wirken. Um dies zu verhindern, ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß innerhalb des Planungsgebietes Bauwerkshöhen (Firsthöhen) nur bis zu max. 8,50 m, jeweils gemessen über OK-Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße, zulässig sind.

9.3 Dachform, Dachneigungen

Unter Berücksichtigung des ortsüblichen Charakters der Bebauung mit den typischen Dachformen ist im Bebauungsplan die Festsetzung getroffen worden, daß innerhalb des Planungsgebietes nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 35° bis 50° zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO.

9.4 Kniestöcke

Im Hinblick auf die Kriterien Bauhöhe und Bauformen und die angestrebte Zielsetzung, die ortsüblichen Baustrukturen zu sichern und zu einer guten planerischen Integration zu kommen, ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß innerhalb des Planungsgebietes Kniestöcke nur bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig sind, jeweils gemessen von OK-Rohdecke bis zum Schnittpunkt Unterkante Dachkonstruktion mit Außenkante Wand.

9.5 Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockelhöhe)

Es gelten hier -vom Grundsatz her- die Kriterien, wie sie in Pkt. 9.4 dargelegt worden sind. Es ist deshalb festgesetzt worden, daß innerhalb des Planungsgebietes nur eine Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockelhöhe) bis zu max. 0,50 m, gemessen über OK-Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße, zulässig ist.

9.6 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 angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die sich daraus ergebenden Verpflichtungen- in der erforderlichen Weise Rechnung getragen worden ist. Dies wird durch die entsprechenden textlichen und die vorab erläuterten gestalterischen Festsetzungen dokumentiert. Durch die vorgesehenen Maßnahmen (Pflanzgebot, Sicherstellung ausreichender Freizonen, Dachform und -neigung, Bauhöhe, Sockelhöhe u.a.) sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß eine gute Einbindung und Integration in die bestehenden Siedlungsformen sowie ebenso eine landschaftsgerechte Eingliederung sichergestellt wird.

10.) PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

Gemäß den planerischen Zielsetzungen soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die städtebauliche Entwicklung konkretisiert und verbindlich festgelegt werden.

Die Durchführung der Planungsmaßnahmen läßt nachteilige Auswirkungen nicht erkennen.

11.) FLÄCHENÜBERSICHT

1.	Baugebiete	
	Allgemeine Wohngebiete (WA ₁ , WA ₂)	1,08 ha
2.	Verkehrsflächen	
	Planstraße	0,09 ha
3.	Gesamtfläche	1,17 ha

12.) VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

12.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist bzw. wird an die zentrale Wasserversorgung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) angeschlossen. Die Möglichkeiten hierzu sind gegeben.

Es ist darauf hinzuweisen, daß bei Durchführung der Planungsmaßnahmen Rücksicht auf die vorhandenen Versorgungsleitungen zu nehmen ist.

12.2 Elt-Versorgung

Das Planungsgebiet ist bzw. wird an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems GmbH angeschlossen.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung für die geplante Wohnbebauung wird evtl. die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich werden. Diese wird -so weit erforderlich- zu gegebener Zeit nach Angaben der EWE im Bebauungsplan übernommen und entsprechend gekennzeichnet.

12.3 Gas-Versorgung

Für das Planungsgebiet sind Möglichkeiten für eine Erdgasversorgung gegeben.

12.4 Fernmeldeversorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planungsgebietes ist bzw. wird sichergestellt.

Für den weiteren rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Bau-
maßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung,
daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Pla-
nungsgebiet so früh wie möglich dem Fernmeldeamt aufge-
zeigt werden.

12.5 Müllbeseitigung

Das Planungsgebiet ist bzw. wird an die zentrale Müllab-
fuhr des Landkreises angeschlossen.

12.6 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist bzw. wird an die Kläranlage Falken-
burg angeschlossen. Diese Anlage hat insgesamt eine Aufnah-
mekapazität von 700 Einwohnergleichwerten (EGW). Die der-
zeitige Auslastung liegt bei 470 EGW, so daß das Planungs-
gebiet ohne Vergrößerung der Anlage angeschlossen werden
kann.

12.7 Oberflächenentwässerung

Die nachfolgend beschriebene Entwässerungslösung geht da-
von aus, daß die bestehenden befestigten Flächen beseitigt
(entsiegelt) werden, was eine Entlastung des verrohrten
Seitengrabens der K 222 um 1.700 qm befestigtes Einzugsge-
biet bedeutet. Hierfür können die rd. 1.000 qm öffent-
lichen Verkehrsflächen über einen RW-Kanal an den verrohr-
ten Seitengraben angeschlossen werden. Insgesamt beträgt
die Entlastung somit $1.700 \text{ qm} - 1.000 \text{ qm} = 700 \text{ qm}$. Das be-
deutet, daß der verrohrte Seitengraben somit gegenüber dem
Istzustand beim Bemessungsregen $-100 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$ um rd. $6 \text{ l}/\text{s}$
geringer belastet wird als bisher. Die Entwässerung der
Grundstücke sollte durch Versickerung auf den Grundstücks-
flächen auf der Grundlage des ATV Arbeitsblatt A 138 (Ent-
wurf 12/86 "Bau und Bemessung entwässerungstechnischer An-
lagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem
Niederschlagswasser") erfolgen. Die vorgefundenen Unter-
grundverhältnisse liegen zwar im unteren Grenzbereich für die

Anwendung der Versickerung als Entsorgungsverfahren, angesichts der relativ geringen Grundflächenzahl erscheint die Versickerung dort aber praktikabel.

12.8 Löschwasserversorgung

Innerhalb des Planungsgebietes ist die Löschwasserversorgung nach DVGW (Arbeitsblatt W405, Juli 1980) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden sicherzustellen.

13.) FOLGEMABNAHMEN

13.1 Bodenordnende Maßnahmen

Folgemaßnahmen entstehen im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Übernahme der Flächen für die erforderliche Erschließungsanlage (Planstraße).

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

13.2 Sozialmaßnahmen

Ein Erfordernis für die Durchführung von Sozialmaßnahmen ist nicht gegeben.

14.) KOSTEN

Die durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen voraussichtlich entstehenden Kosten betreffen insbesondere die

Kosten für den Ausbau der Planstraße (einschl. Grunderwerb, Oberflächenentwässerung und Beleuchtung) sowie für die erforderliche Schmutzwasserkanalisation.

Nach überschläglichen Ermittlungen liegen die voraussichtlich entstehenden Kosten bei rd. DM 125.000,--.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

1.	Straßenausbaumaßnahmen	
	verkehrliche Erschließungsanlage, einschl. Oberflächenentwässerung, Beleuchtung und Grunderwerb	DM 90.000,--
2.	Schmutzwasserkanalisation	
	insgesamt	DM 35.000,--
3.	Gesamtkosten	DM 125.000,--

Die Kostenverteilung richtet sich nach den geltenden satzungsrechtlichen Bestimmungen der Gemeinde Ganderkesee (Erschließungsbeitragssatzung, Straßenbaubeitragssatzung, Kanalbaubeitragssatzung).

Danach gelten folgende Grundsätze:

(1) Straßenausbau

Von den Kosten für den Straßenausbau (einschl. Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung) werden 10 % (= DM 9.000,--) durch die Gemeinde getragen. Die Restsumme wird durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gedeckt.

(2) Schmutzwasserkanalisation

Die Kosten für die Abwasserbeseitigung werden voll auf die anliegenden Grundstücke umgelegt, soweit der Aufwand nicht durch anderweitige Einnahmen gedeckt wird.

(3) Kostenanteil der Gemeinde Ganderkesee

Die der Gemeinde Ganderkesee aus der Planungsmaßnahme entstehenden Kosten ermitteln sich demnach wie folgt:

(1) Straßenausbau, anteilig (einschl. Grunderwerb, Oberflächenentwässerung, Beleuchtung)	DM 90.000,--
(2) Kostenanteil der Gemeinde	DM 9.000,--

Der von der Gemeinde Ganderkesee zu tragende Kostenanteil wird durch Bereitstellung im Rahmen des Vermögenshaushaltes finanziert.

Im Auftrage der Gemeinde Ganderkesee ausgearbeitet:

Bremen, den 03.04.1987 / 02.06.1987 / 04.08.1987 / 16.09.1987

instara

HORST FRÖLICH

Dipl. Ing. Garten- und Landschaftsarchitekt

Garten- und Landschaftsplanung - Städtebau

Vahrer Str. 180 2800 Bremen 44 Tel. (0421) 45 00 40 / 48

Frölich

Anerkannt:

Ganderkesee, den 03. 3. 88

H. Selke
.....
(Schack) (Selke)
Bürgermeister, 1. stellvertretender

M. Sprung
.....
(Sprung)
Gemeindedirektor

Anmerkungen:

- 1.) Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 a (2) BBauG (Öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte in der Zeit vom 26.01.87 bis 26.02.87 . Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch die Tagespresse am 12.01.1987 und 14.01.1987.
- 2.) Die Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 18.12.1987 bis 18.01.1988 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 03. 3. 88 .



.....
(Sprung)
Gemeindedirektor

Hat vorgelegen

Landkreis Oldenburg

Wildeshausen, den 10.01.89

Im Auftrage



Eilers

