

Gemeinde Ganderkesee

Landkreis Oldenburg

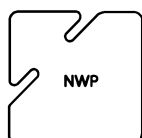
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 “Urneburger Straße“

mit örtlichen Bauvorschriften;
Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Begründung

Mai 2011



NWP • Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0
www.nwp-ol.de

- Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
- 26121 Oldenburg
- 26028 Oldenburg
- Telefax 0441/97 174 73
- info@nwp-ol.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Geltungsbereich der Bauleitplanung	1
1.4	Beschreibung des Plangebietes	1
1.5	Planungsrahmenbedingungen	2
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	2
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	3
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	3
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	3
3.1.2	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	3
3.2	Relevante Abwägungsbelange	4
3.2.1	Verkehrliche Erschließung	4
3.2.2	Belange des Immissionsschutzes.....	4
3.2.3	Belange der Wasserwirtschaft.....	5
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft.....	5
4.	INHALTE DER PLANUNG	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	7
4.3	Mindestgrundstücksgrößen/Wohneinheiten.....	7
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	8
4.5	Vorkehrungen zum Immissionsschutz	8
5.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	8
6.	ERGÄNZENDE ANGABEN	8
6.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	8
6.2	Ver- und Entsorgung	9
6.3	Daten zum Verfahrensablauf	9

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 beabsichtigt die Gemeinde Ganderkesee auf die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Kindergartens zu verzichten und stattdessen das angrenzende Allgemeine Wohngebiet in das Gebiet dieser 1. Änderung hinein räumlich zu erweitern. Für die Errichtung des Kindergartens wird aufgrund rückläufiger Kinderzahlen bzw. anderweitig zur Verfügung stehender Kapazitäten kein Bedarf mehr gesehen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 umfasst das Flurstück Nr. 151/16 der Flur 31 sowie die östlichen Ränder der Flurstücke 151/15, 151/17 und 151/19 der Flur 31. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches wird durch das Flurstück 151/89 gebildet. In nördlicher Richtung schließt das Flurstück 151/92 an das Plangebiet an. Die südliche Grenze wird durch die Straße „Kruses Kamp“ gebildet.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich im nordöstlichen Teil von Ganderkesee, direkt westlich der Urneburger Straße (K 228). Das Plangebiet ist derzeit noch unbebaut und stellt sich als Ackerbrache dar. Westlich und südlich setzt sich das Plangebiet Urneburger Straße weiter fort. Das Plangebiet wird derzeit realisiert. Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Östlich des Plangebietes befindet sich eine bepflanzte Lärmschutzwand. Auch östlich der Urneburger Straße befindet sich ein Siedlungsgebiet.

Die Kreisstraße K 228 sichert sowohl eine Anbindung an das Grundzentrum Ganderkesee und die übrigen Ortsteile als auch an die nördlich gelegene Autobahn BAB A 28 (Anschlussstelle Ganderkesee-Ost). Im Süden grenzt die Straße „Kruses Kamp“ an das Plangebiet an. Die Straße dient lediglich der Erschließung der angrenzenden Wohngrundstücke.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

❑ Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg 1996 ist außer Kraft gesetzt.

❑ Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 92. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Ganderkesee wurde für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dargestellt. Die beabsichtigte Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete kann damit aus den rechtswirksamen Flächennutzungsplandarstellungen entwickelt werden.

❑ Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 216 „Urneburger Straße“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 216 ist am 28.12.2007 rechtswirksam geworden. Er geht zu allen Seiten über den Geltungsbereich dieser 1. Änderung hinaus. Der Bebauungsplan Nr. 216 setzt u.a. Verkehrsflächen, Allgemeine Wohngebiete, eine Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“, einen Spielplatz, sowie umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. In den Allgemeinen Wohngebieten sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,3 zulässig. Außerdem wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm für Einzelhäuser und von 350 qm je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 befindet sich am östlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 216. Dieser von der Änderung erfasste Bereich wird im Bebauungsplan Nr. 216 überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Ein schmaler Streifen am westlichen Rand des Änderungsbereiches wird im Bebauungsplan Nr. 216 als nicht überbaubare Fläche eines Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Direkt östlich der 1. Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 216 eine 3 m hohe Lärmschutzwand fest.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 216 wurde das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Aufgrund der zurückgehenden Kinderzahlen ist die Gemeinde Ganderkesee aber zwischenzeitlich zu dem Ergebnis gekommen, den Kindergarten nicht realisieren zu wollen. Im Gemeindegebiet stehen eine ausreichende Anzahl von Kindergartenplätzen auch für das derzeit in Realisierung befindliche Plangebiet Urneburger Straße zur Verfügung. Die Gemeinde Ganderkesee wird das im Plangebiet gelegene Grundstück daher nicht erwerben. Die als Gemeinbedarfsfläche überplanten Flächen stehen daher für eine räumliche Erweiterung der westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete zur Verfügung. Die Erschließung soll aus Richtung Süden über die Straße „Kruses Kamp“ erfolgen. Die interne Erschließung des Änderungsgebietes soll über eine Privatstraße sichergestellt werden.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden von den Allgemeinen Wohngebieten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 216 weitgehend übernommen und im Plangebiet weiter fortgeführt. Entsprechend sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Zudem wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm für Einzelhäuser und von 350 qm je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Urneburger Straße ist als Kreisstraße mit einem hohen Fahrtenaufkommen belastet. Um den Verkehrslärm abzuschirmen, ist direkt östlich des Änderungsgebietes bereits eine Lärmschutzwand vorhanden. Weiterer Schallschutz wird durch passive Maßnahmen an den Gebäuden im Zuge dieser 1. Änderung gesichert.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 3 (2) BauGB sowie § 4 (2) BauGB wurden im Zuge dieser 1. Änderung Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die in den genannten Verfahren von der betroffenen Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Hinweise und Anregungen zu den Planinhalten sind im Weiteren in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 [7] BauGB eingestellt worden.

3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat darauf hingewiesen, dass die private Erschließungsstraße in einem möglichst großen Abstand zum Kreisverkehr K228/Gemeindestraßen angelegt werden sollte, um evtl. Beeinträchtigungen des Verkehrsverlaufes in den Kreisverkehr zu vermeiden. Die Gemeinde Ganderkesee hat dazu abgewogen, dass in Anbetracht der im Plangebiet getroffenen Festsetzungen (Allgemeines Wohngebiet, ein Vollgeschoss, nur Einzel- und Doppelhäuser) nur mit einem geringen, plangebietsinduzierten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Es ist daher nicht von Beeinträchtigungen des Verkehrsverlaufes auf der Kreisstraße auszugehen.

Der OOWV und die EWE Netz GmbH haben auf ihre Leitungen hingewiesen. Die Leitungen liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die von der K 228 (Urneburger Straße), abzweigende Straße „Kruses Kamp“. Der parallel zum Plangebiet verlaufende Abschnitt der K 228 liegt überwiegend innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Lediglich am nördlichen Rand liegen wenige Meter außerhalb. In diesem Bereich wird die Bauverbotszone beachtet. Der Abstand der Baugrenze zum Fahrbahnrand der K 228 beträgt hier 20 m. Auch die Baubeschränkungszone ist im Planteil eingetragen.

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine private Erschließungsstraße. Sie sollte in einem möglichst großen Abstand zum Kreisverkehr K228/Gemeindestraßen angelegt werden, um evtl. Beeinträchtigungen des Verkehrsverlaufes in den Kreisverkehr zu vermeiden.

3.2.2 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet liegt in den Immissionsbereichen der Autobahn BAB A 28 und der Landesstraße 887 (Oldenburger Straße) sowie der östlich angrenzenden Kreisstraße 228 (Urneburger Straße). Südöstlich verläuft die Bahnlinie Delmenhorst-Osnabrück. Zur Prüfung der Auswirkungen des Verkehrslärms liegen schalltechnische Stellungnahmen vom Büro Bonk-Maire-Hoppmann¹ vor. Sie wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 216 erstellt. Die für das Änderungsgebiet relevanten Aussagen werden nachfolgend wiedergegeben.

Die Berechnung von BMH basiert auf Daten, die von der Gemeinde Ganderkesee zur Verfügung gestellt wurden. Es handelt sich dabei für die BAB A 28, L 887 und K 228 um die Hochrechnungsergebnisse aus der Straßenverkehrszählung 2000. Die anzusetzenden Prognosefaktoren wurden BMH von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg explizit genannt und sind im Abschnitt 3 der schalltechnischen Stellungnahme aufgeführt. Die Berechnungen wurde mit den hieraus abgeleiteten Prognoseverkehrsstärken für den Prognosehorizont 2020 durchgeführt. Unter Beachtung der allgemeinen Verkehrsentwicklung wurde für den Kfz-Verkehr auf der BAB A 28 eine Zunahme von 1,2% pro Jahr für Pkw sowie 4,3% pro Jahr für Lkw von 2000 bis zum Prognosejahr 2020 angesetzt. Für die L 887 und K 228 wurde dagegen für alle Kfz eine einheitliche Verkehrsmengensteigerung von 1,2 % pro Jahr zugrunde gelegt.

Die geplante Bebauung hat den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes mit Orientierungswerten von 55/45 dB(A) tags/nachts.

Die Gutachter haben eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m über Fahrbahnrand als abschirmende Maßnahme zur Urneburger Straße empfohlen. Die Lärmschutzwand wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 216 festgesetzt und wurde zwischenzeitlich realisiert. Unter Berücksichtigung dieser 3 m hohen Wand sind die Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete an der K 228 tags auf den niedrig gelegenen schutzbedürftigen Freiflächen (sogenannten Außenwohnbereichen wie Terrassen

¹

Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Rostocker Straße 22, 30823 Garbsen, Schalltechnische Stellungnahme vom 20.02.2006 und Ergänzung vom 31.03.2006 und Schalltechnische Stellungnahme vom 20.02.2007

und Freisitze im Garten) unter zusätzlicher Ausnutzung der Eigenabschirmung durch die künftigen Wohngebäude bei einer üblichen Anordnung dieser Flächen südlich bzw. südwestlich der Gebäude auch in der östlichen, ersten Baureihe weitgehend eingehalten werden. Dabei ist Voraussetzung, dass die künftige Wohnbebauung einen Mindestabstand von 18 m zur Achse der Urneburger Straße einhält. Außerdem wird mit der Lärmschutzwand erreicht, dass auf den östlich der Wohngebäude angrenzenden Freiflächen der WA-Orientierungswert am Tage größtenteils um weniger als 3 dB(A) überschritten wird.

Trotz der Pegelminderung durch die 3 m hohe Lärmschutzwand werden im Bereich dieser 1. Änderung die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete in Abhängigkeit von der Geschossebene tags überschritten. Daher werden zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 erforderlich. Die überbaubaren Flächen liegen für das Erdgeschoss im Lärmpegelbereich III, für das Dachgeschoss im Lärmpegelbereich IV und III. Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sollten – insbesondere im ersten Obergeschoss – nach Möglichkeit an den der Urneburger Straße abgewandten westlichen Gebäudeseiten angeordnet werden. Die Gebäudekörper sollten nach Möglichkeit so angeordnet werden, dass die schutzbedürftigen Freiflächen unter zusätzlicher Ausnutzung der Eigenabschirmung durch die künftigen Wohngebäude südlich bzw. südwestlich davon liegen. Ein Einzelnachweis nach DIN 4109 ist zulässig.

Die gutachterlichen Empfehlungen werden im Bebauungsplan umgesetzt. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen (LPG IV und III) festgesetzt. Außerdem wird ein Mindestabstand von 18 m zur Fahrbahnachse der K 228 mit den Baugrenzen eingehalten. Den Belangen des Immissionsschutzes wird damit ausreichend Rechnung getragen.

3.2.3 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 216 wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Demnach ist aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung im Bereich dieser 1. Änderung nicht möglich. Hier erfolgt eine konventionelle Entwässerung mit geschlossenen Regenwasserleitungen. Das Oberflächenwasser wird über die Entwässerungsleitungen zu einem Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes geführt. Das Regenrückhaltebecken wird als Trockenbecken konzipiert und leitet das Oberflächenwasser gedrosselt in den Graben der Orchideenwiese ab. Im Falle eines ungewöhnlichen Starkregenereignisses wird das Oberflächenwasser über einen Notüberlauf ebenfalls in den Graben der Orchideenwiese geleitet. Der Graben der Orchideenwiese steht in Verbindung mit der o.g. Vorflut an der Oldenburger Straße, nordwestlich des Plangebietes.

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet wurde vormals ackerbaulich genutzt und stellt sich derzeit als Ackerbrache dar.

Die westlich und südlich angrenzenden Flächen wurden gemäß den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans bereits mit Wohnbebauung bebaut. Nördlich wird entsprechend dem Ursprungs-Bebauungsplan eine Grünfläche entwickelt. Östlich liegt die Urneburger Straße (K 228), die durch eine Lärmschutzwand von der Ackerbrache getrennt ist.

Die abwägungsrelevanten Belange von Natur und Landschaft werden nachfolgend aufgeführt.

- **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird der zulässige Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes reduziert: Bisher war eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, mit der zulässigen Überschreitung war ein Versiegelung von bis zu 60 % im Plangebiet zulässig. Nunmehr wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt und die zulässige Überschreitung auf 30 % begrenzt, woraus sich ein maximal zulässiger Versiegelungsgrad von 39 % ergibt. Die Planung trägt somit zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

- **Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen**

Die genannte Verringerung des zulässigen Versiegelungsgrades trägt zur Vermeidung von Eingriffen bei. Zudem wird durch verschiedene Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch örtliche Bauvorschriften darauf hingewirkt, dass sich die künftige Bebauung in die Umgebung einfügt. Erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt oder Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung werden durch die Änderungen der Festsetzungen nicht verursacht. Ein Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen entsteht nicht.

- **Verträglichkeit mit FFH-Gebieten und EU-Vogelschutzgebieten**

Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete zu erwarten, da in der Umgebung keine solchen Schutzgebiete vorhanden sind. Die Planung ist als verträglich mit dem Europäischen Schutzgebietssystem Natura 2000 anzusehen.

- **sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzrechts**

Sonstige naturschutzrechtlich ausgewiesene Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind von der Planung ebenfalls nicht berührt.

- **Darstellungen von Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan**

Flächenkonkrete Ziele des Naturschutzes oder der Landschaftspflege, die der Änderung der Festsetzungen entgegenstehen würden, sind weder im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg noch im Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee verzeichnet.

- **Bestimmungen des besonderen Artenschutzes**

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Das für die Bauleitplanung relevante Artenspektrum wird durch § 44 Abs. 5 BNatSchG auf die europäischen Vogelarten und die Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie beschränkt.

Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Tieren oder Pflanzen sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Dies ist insbesondere im Fehlen von Gehölzen und Gewässern, in der bisherigen Nutzung als Acker sowie in der geringen Plangebietsgröße von 0,3 ha und den unmittelbar angrenzenden Störwirkungen begründet.

Die gesetzlichen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes stehen deshalb aller Voraussicht nach der Umsetzung der Planung nicht entgegen.

4. INHALTE DER PLANUNG

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Im Allgemeinen Wohngebiet sollen vorrangig Wohngebäude entstehen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen passen nicht in das Ortsbild und werden daher von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 216 übernommen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden ebenfalls unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 216 übernommen. Aufgrund der Lage im ländlichen Siedlungsraum wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO um 30 v.H. überschritten werden. Hierdurch wird eine zu große Flächenversiegelung vermieden. Die Anzahl der Geschosse wird entsprechend den angrenzenden Wohnnutzungen auf höchstens ein Vollgeschoss begrenzt. Es sind entsprechend der planerischen Zielsetzung nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Es gilt eine abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Gebäudelänge bis maximal 20 m. Hierdurch soll eine kleinteilige Bebauungsstruktur gesichert werden, die einer Einfamilienhausbebauung entspricht.

Die Baugrenzen sind aus Lärmschutzgründen mit einem Abstand von 18,0 m zur Achse der Urneburger Straße festgesetzt. Zu den westlich angrenzenden Grundstücken wird die bislang festgesetzte nicht überbaubare Fläche als überbaubare Fläche überplant. Damit wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 216 ein zusammenhängendes Baufeld festgesetzt. Die Abstände richten sich damit nach der Bauordnung unmittelbar. Darüber hinaus gehende Abstände sind aufgrund der gleichen Gebietskategorie nicht erforderlich.

Damit sich die Baukörper in das Ortsbild einfügen und eine zu große Höhenentwicklung vermieden wird, werden folgende Obergrenzen für Höhen festgesetzt. Die Traufhöhe wird auf 4,20 m und die Firsthöhe auf 9,50 m begrenzt. Abweichungen für Pultdächer und Staffelgeschosse sind möglich; die Traufhöhe wird in diesem Fall auf 7,00 m begrenzt. Die Traufhöhen gelten nicht für untergeordnete Bauteile, Quergiebel und Krüppelwalme. Die Höhe des Erdgeschosssockels darf nicht mehr als 0,50 m über der der Erschließung des Grundstücks dienenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche betragen.

4.3 Mindestgrundstücksgrößen/Wohneinheiten

Je angefangene 600 m² Baugrundstück ist bei Einzelhäusern eine Wohneinheit zulässig. Für Doppelhäuser ist je Hälfte je angefangene 350 m² Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig. Diese Festsetzungen sichern eine dem Standort angemessene bauliche Verdichtung und vermeiden ein zu hohes Verkehrsaufkommen.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Sicherung von Vorgarten- und Straßenrandbereichen sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden.

4.5 Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Für das Plangebiet werden passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 festgesetzt. Die Maßnahmen zum passiven Schallschutz werden textlich festgesetzt.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften werden für die Allgemeinen Wohngebiete der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 erlassen. Sie werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 216 für die Allgemeinen Wohngebiete übernommen.

Es sind nur Gebäude mit geneigten Dächern zulässig. Die Neigung der Dächer auf den Gebäuden muss mindestens 30° und darf höchstens 50° betragen. Abweichend ist bei Pultdächern und Staffelgeschossen eine Mindestdachneigung ab 20° zulässig. Die Mindestdachneigungen gelten nicht für Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden, untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7b NBauO, Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Diese Bauvorschrift soll eine ortsbildgerechte Dachlandschaft sicherstellen. Die das Plangebiet umgebenden Siedlungsgebiete sind durch überwiegend einheitliche Dachlandschaften mit geneigten Dächern geprägt. Diese Strukturen sollen im Plangebiet fortgeführt werden.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit einer maximalen Höhe von 1,2 m über Bezugsebene zulässig. Bezugsebene ist die Oberkante Fahrbahn der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes notwendigen, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Diese Festsetzung soll eine ortsbildgerechte Einfriedung und die Wahrnehmbarkeit von Vorgärten sichern.

6. ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3.040 qm.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Die **Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas** erfolgt durch die EWE AG.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt über die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Ganderkesee. Innerhalb des Wohngebiets erfolgt der Abfluss über die Kanalisation im Freigefälle zur Schmutzwasserhebeanlage im Bereich des Regenrückhaltebeckens.

Die **Abfallentsorgung** im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Oldenburg gewährleistet.

Für die Brandbekämpfung ist die **Löschwasserversorgung** sicherzustellen. In diesem Gebiet ist eine Löschwassermenge von 48 m³ pro Stunde (800 l/Min.) bei WA über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.

6.3 Daten zum Verfahrensablauf

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB	28.03.2011 - 28.04.2011
Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB	28.03.2011 - 28.04.2011
Satzungsbeschluss durch den Rat	30.06.2011

Ganderkesee, den 08.07.2011

Bürgermeisterin