

# ORIGINAL

Stand: 09.08.1994

## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN NR. 86 - BOOKHOLZBERG II (1. vereinfachte Änderung)

### GEMEINDE GANDERKESEE

#### 1. Anlaß und allgemeine Zielsetzung der Planänderung

Seit dem Jahre 1983 wird die Nutzung der Grundstücke im Bereich der Nutzhorner Straße, des Brinkmannsweges und der Straße Zum Dreieck im Gemeindeteil Bookholzberg II der Gemeinde Ganderkesee durch den Bebauungsplan Nr. 86 - Bookholzberg II geregelt. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes ist insbesondere entlang der Straße Zum Dreieck eine beiderseitige, nahezu lückenlose Bebauung aus Einfamilienhäusern entstanden.

Angesichts der bereits damals vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Einmündungsbereich Zum Dreieck / Nutzhorner Straße (Tischlerei, Schmiede) war es notwendig gewesen, in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 ein Eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen. In diesem Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Betriebsarten zulässig. Für den Tischlereibetrieb nördlich der Straßeneinmündung wurden im Bebauungsplan seinerzeit noch erhebliche Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen.

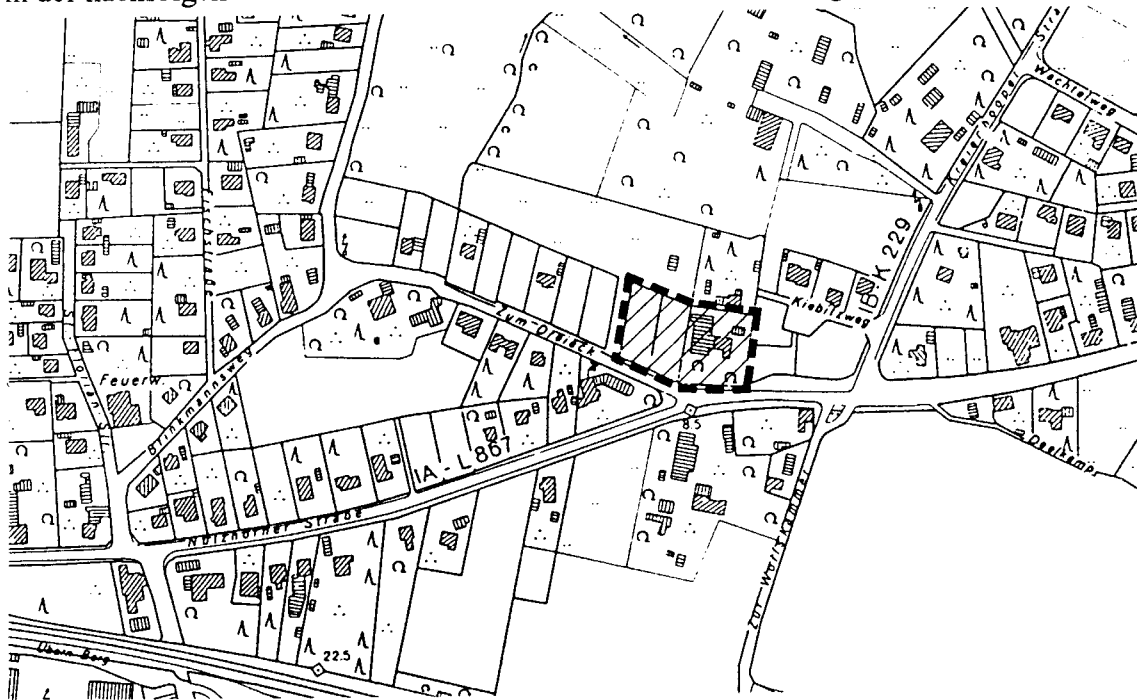
Anlaß für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 sind die inzwischen konkret gewordenen Erweiterungsabsichten des Tischlereibetriebes. Dieser Betrieb hat sich auf die Herstellung von zoologischen Bedarfsartikeln (insbesondere Vogelfutterhäuschen aus Holz und anderen Naturwerkstoffen) spezialisiert. Es ist nunmehr vorgesehen, die vorhandene Halle durch einen Neubau auf etwa die doppelte Größe zu erweitern. Die neuerschaffende Hallenfläche soll insbesondere zur witterungsgeschützten Lagerung von Rohmaterial genutzt werden. Zugleich soll westlich der Halle ein zusätzliches Wohnhaus errichtet werden.

Da der Betrieb sich in die umgebende Nutzungs- und Bebauungsstruktur gut einfügt, sieht die Gemeinde Ganderkesee keinen Anlaß, von ihrer ursprünglichen Zielsetzung einer Sicherung des Betriebsstandortes und der betrieblichen Weiterentwicklung abzugehen. Da die geplanten Bauvorhaben aufgrund der bestehenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 86 nicht so angeordnet werden können, wie es aus Gründen eines rationalen Betriebsablaufes erforderlich ist, wird der Bebauungsplan geändert. Da mit der Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB gewählt.

## 2. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 - Bookholzberg II der Gemeinde Ganderkesee befindet sich nördlich der Einmündung der Straßen Zum Dreieck und Nutzhorner Straße in Bookholzberg. Einbezogen werden die Flurstücke 380/7, 380/8 und 382 der Flur 3 in der Gemarkung Ganderkesee.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung, sie ist in der nachfolgenden Übersichtskarte noch einmal zusätzlich dargestellt.



Übersichtskarte

Maßstab 1:5000

## 3. Planungsvorgaben

An dieser Stelle sollen die Vorgaben und Zielsetzungen von bereits vorliegenden Planungen dargestellt werden, die bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 zu berücksichtigen sind.

### **3.1 Regionalplanung**

Da es sich im vorliegenden Falle um eine nur geringfügige Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, die die Grundzüge der Planung nicht berührt, ist es nicht erforderlich, an dieser Stelle im einzelnen auf die Inhalte des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) einzugehen. Belange der Raumordnung und Landesplanung werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt.



### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee in seiner zur Zeit wirksamen Fassung ist der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 86 als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wurde seinerzeit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die punktuelle Festsetzung eines Eingeschränkten Gewerbegebietes innerhalb eines größeren, zusammenhängenden Allgemeinen Wohngebietes steht im Einklang mit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 ändert sich an der planerischen Grundkonzeption nichts. Das flächenmäßige Verhältnis des im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes zum festgesetzten Gewerbegebiet wird nicht verschoben. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen keine Änderungen am rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der seit Anfang 1983 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 86 - Bookholzberg II setzt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung ein Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) fest. Es sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Betriebsarten zulässig. Für einen kleinen Teil des Änderungsbereiches ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig, die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschosßflächenzahl 0,7. Es gilt die offene Bauweise. Im Allgemeinen Wohngebiet ist höchstens ein Vollgeschoß zulässig, die Grundflächenzahl beträgt 0,25 und die Geschosßflächenzahl 0,35. Auch hier gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig und Wohngebäude dürfen höchstens zwei Wohnungen haben. Die Mindestgrundstücksgröße ist mit 700 Quadratmetern festgesetzt. Entlang des Übergangsbereiches zwischen Bebauungsplangebiet und angrenzender Landschaft ist ein fünf Meter breiter Streifen für Anpflanzungen festgesetzt.

Darüber hinaus gelten für den Änderungsbereich textliche Festsetzungen über die Zulässigkeit von Nebenanlagen - insbesondere über ihren Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen -, über Dachform, Dachneigung und Traufhöhen sowie über anzupflanzende Bäume.

Die beschriebenen Festsetzungen bleiben im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung unangetastet. Geändert werden lediglich die Baugrenzen und mit ihnen die Lage der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

## 6. Hinweise

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese zu melden. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Nds. GVBl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## 7. Kosten


Aufgrund der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 werden der Gemeinde Ganderkesee voraussichtlich keine weiteren Kosten entstehen.

## 8. Verfahrensvermerke

Diese Begründung wurde den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den berührten Trägern öffentlicher Belange zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 - Bookholzberg II mit Schreiben vom ~~11.08.1994~~ zur Stellungnahme bis zum ~~31.08.1994~~ vorgelegt.

Ganderkesee, den 04. NOV. 94



  
.....  
Der Gemeindedirektor

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit der als Sitzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 - Bookholzberg II in der Sitzung am ..... beschlossen.

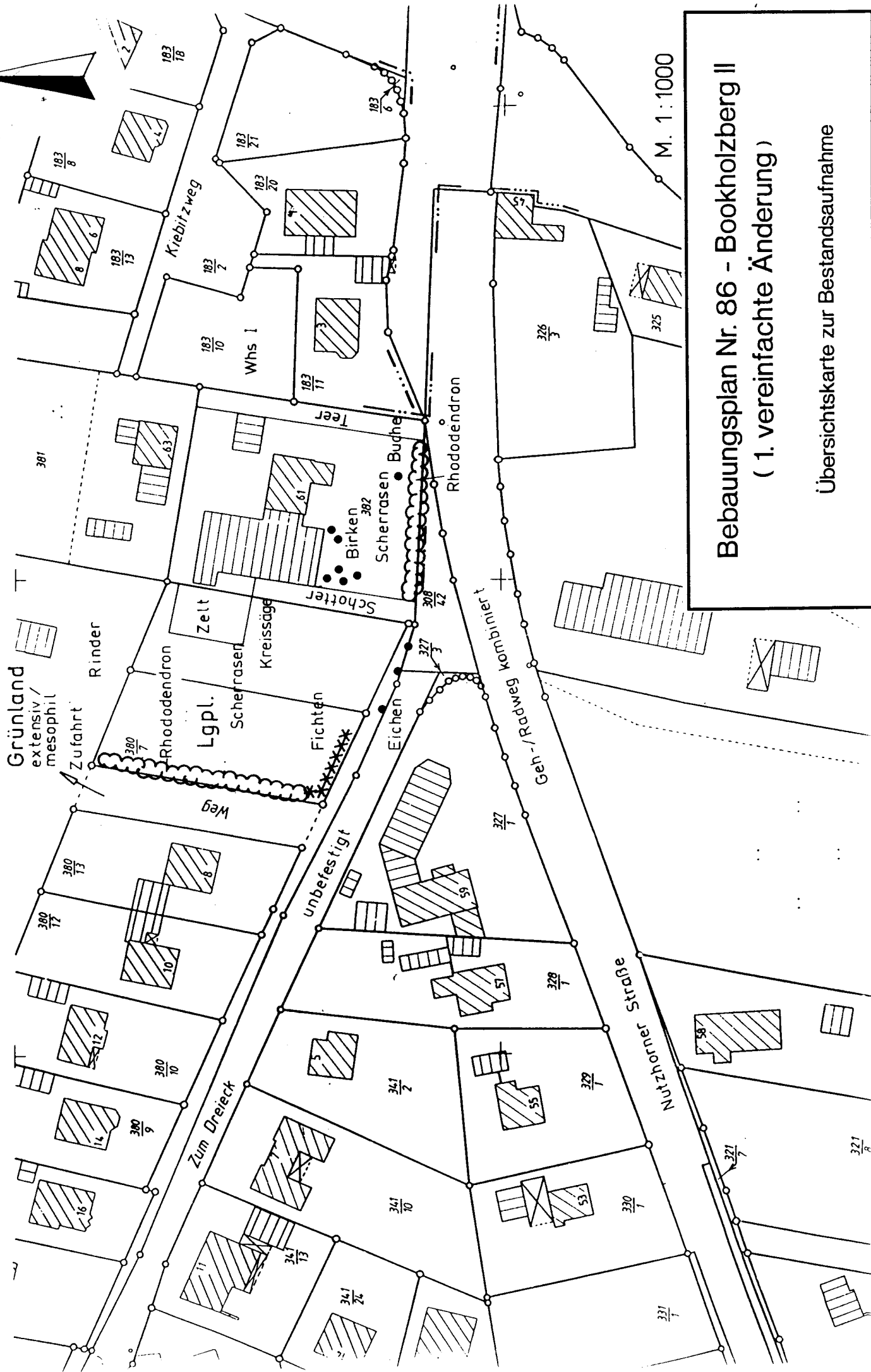
Ganderkesee, den 04. NOV. 94



  
.....  
Der Bürgermeister

  
.....  
Der Gemeindedirektor

6985 B



# Bebauungsplan Nr. 86 - Bookholzberg II ( 1. vereinfachte Änderung )

Übersichtskarte zur Bestandsaufnahme

GAND