

Inhaltsverzeichnis

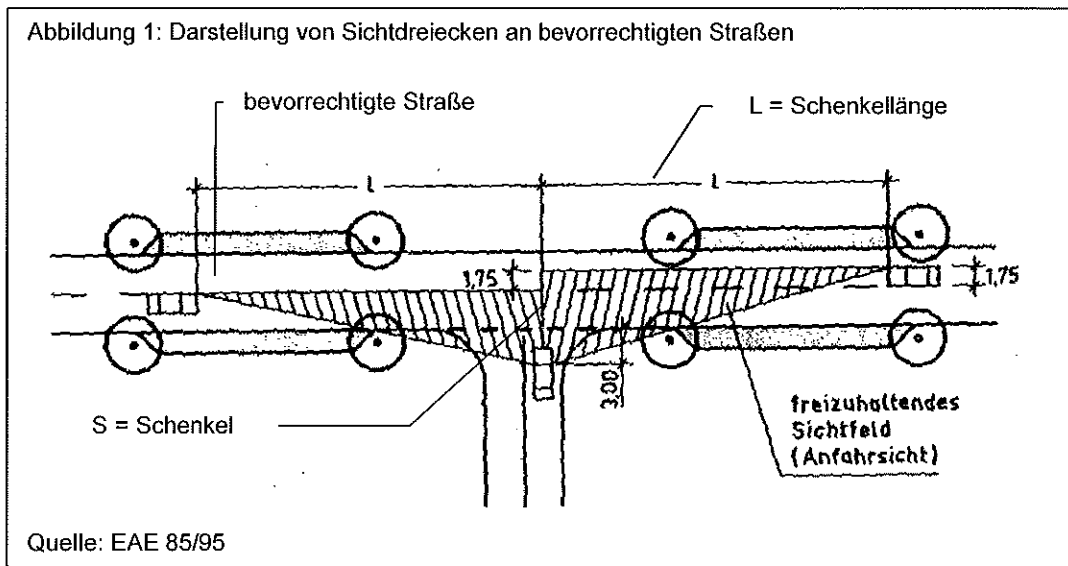
1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Lage	4
3	Planungsvorgaben	4
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung	4
5	Inhalte und Auswirkungen der Planung	5
6	Kosten	5
7	Hinweise	5
8	Verfahrensvermerke	6

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Der Bebauungsplan Nr. 137 - Heide II ist seit dem Jahre 1988 rechtsverbindlich. Nach der besonderen Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan Nr. 137 - Heide II für den westlichen Plangeltungsbereich ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) und für die daran östlich angrenzenden Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist im WS mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten ist das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,25 und einer GFZ mit 0,35 als Höchstmaß festgesetzt. In allen Baugebieten ist die Zahl der Vollgeschosse mit höchstens I festgesetzt.

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 eine Vielzahl von Sichtdreiecken festgesetzt. Die Sichtdreiecke sind seinerzeit aus Gründen der Verkehrssicherheit mit in den Bebauungsplan als textliche Festsetzung mit folgendem Wortlaut aufgenommen worden: „Die festgesetzten Sichtdreiecke sind oberhalb 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten“.

Die Festsetzung der Sichtdreiecke gilt für Teile des östlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entlang der Gemeindestraße „Hainbuchenring“ und für den westlich daran anschließenden Teil des Bebauungsplanes entlang der Gemeindestraße „Zedernring“. Diese freizuhaltenden Mindestsichtfelder sind nicht nur an den Knotenpunkten festgesetzt, sondern auch in den Kurvenbereichen der oben genannten Gemeindestraßen. In ihrer Größenordnung haben die Sichtdreiecke nahezu ausschließlich Schenkellängen des Sichtfeldes von 16 Meter und 16 Meter Schenkel. In den Einmündungsbereichen zur Gemeindestraße Tannenweg sind Schenkellängen mit 22 Meter und Schenkel mit 16 Meter festgesetzt (zur Systematik vgl. Abbildung 1).



Bei einer inhaltlichen Überprüfung des Bebauungsplanes Nr. 137 - Heide II durch die Gemeinde Ganderkesee wurde festgestellt, dass aus heutiger Sicht diese Festsetzung nicht erforderlich ist. Sichtdreiecke müssen ohnehin an den jeweiligen Grundstücksgrenzen von den Grundstückseigentümern ständig freigehalten werden. Darüber hinaus sieht der Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine Festsetzung von Sichtdreiecken in Bebauungsplänen nicht vor.

Die Festsetzung von Sichtdreiecken ist aus den oben genannten Gründen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 137 nicht mehr erforderlich. Daher vertritt die Gemeinde Ganderkesee die Auffassung, durch die 1. Änderung des Bebauungsplanänderung Nr. 137 – Heide II die festgesetzten Sichtdreiecke aufzuheben.

Eine Änderung der Gebietsvorschriften nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 137 - Heide II wird nicht vorgenommen. Ferner findet eine Belastung Dritter durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 - Heide II nicht statt. Damit bleiben alle anderen Festsetzungen des zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 137 - Heide II unberührt, so dass durch die Änderung auch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

2 LAGE

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 137 - Heide II ist identisch mit dem Geltungsbereich des zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und umfaßt ein Gebiet im östlichen Bereich des Ortsteiles Heide II der Gemeinde Ganderkesee in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Delmenhorst. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird südlich begrenzt durch die Gemeindestraße „Tannenweg“, westlich wird der Geltungsbereich durch die Kreisstraße Schönemoorer Landstraße (K 229) begrenzt. Nördlich und östlich begrenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 - Heide II ist aus dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt der vorliegenden Begründung ersichtlich.

3 PLANUNGSVORGABEN

Da es sich bei der 1. Änderung des zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 137 - Heide II lediglich um die Aufhebung der festgesetzten Sichtdreiecke und um eine Anpassung an die aus Sicht der Gemeinde Ganderkesee heute relevanten städtebaulichen und verkehrlichen Ziele handelt, sind keine übergeordneten Planungsvorgaben zu berücksichtigen bzw. stehen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 - Heide II nicht entgegen. Dies gilt insbesondere für das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 1996 für den Landkreis Oldenburg, den Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Oldenburg aus dem Jahre 1995 und für den zur Zeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee.

4 Bestand und gegenwärtige Nutzung

Der im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 - Heide II liegende Siedlungsbereich ist ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Die in den letzten Jahren entstandene Nutzungsstruktur entspricht den Festsetzungen des zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 137 - Heide II. Dementsprechend hat sich ein typisches Einfamilienhausgebiet entwickelt. Das Plangebiet stellt sich darüber hinaus als „Tempo-30-Zone“ mit „rechts vor links Regelung“ dar. Die Straßenverkehrsflächen sind entsprechend ausgebaut.

5 Inhalte und Auswirkungen der Planung

Ziel der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 137 - Heide II ist es, wie oben schon angesprochen wurde, die festgesetzten Sichtdreiecke aufzuheben. Darüber hinaus wird eine Änderung der Gebietsvorschriften nach der BauNVO und der sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 137 - Heide II nicht vorgenommen, so dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Ungeachtet der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 137 sind zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit an Einmündungen und Kreuzungen grundsätzlich Sichtfelder gemäß EAE 85/95 freizuhalten. Diese Verpflichtung trifft die jeweiligen Grundstückseigentümer oder Nutzungsberechtigten gemäß Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG). Das NStrG formuliert in § 31 Abs. 2 dazu

„Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Einrichtungen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Soweit solche Anlagen vorhanden sind, haben die Eigentümer sie zu beseitigen“ (NStrG).

Lage und Größe der nach NStrG und EAE 85/95 freizuhaltenden Sichtfelder sind im beigefügten Lageplan nachrichtlich eingezeichnet.

6 KOSTEN

Kosten für die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 - Heide II werden der Gemeinde Ganderkesee voraussichtlich nicht entstehen.

7 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1989, Nds. GVBl. S. 517)

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

8 VERFAHRENSVERMERKE

Den betroffenen Bürgern im Sinne von § 13 BauGB wurde in der Zeit vom 10.07.2001 bis zum 06.08.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme zur Begründung und zum Bebauungsplan Nr. 137 - Heide II gegeben worden.

Mit Schreiben vom 12.11.2001 wurde den betroffenen Bürgern erneut Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 10.01.2002 gegeben

Ganderkesee, den 24.05.2002



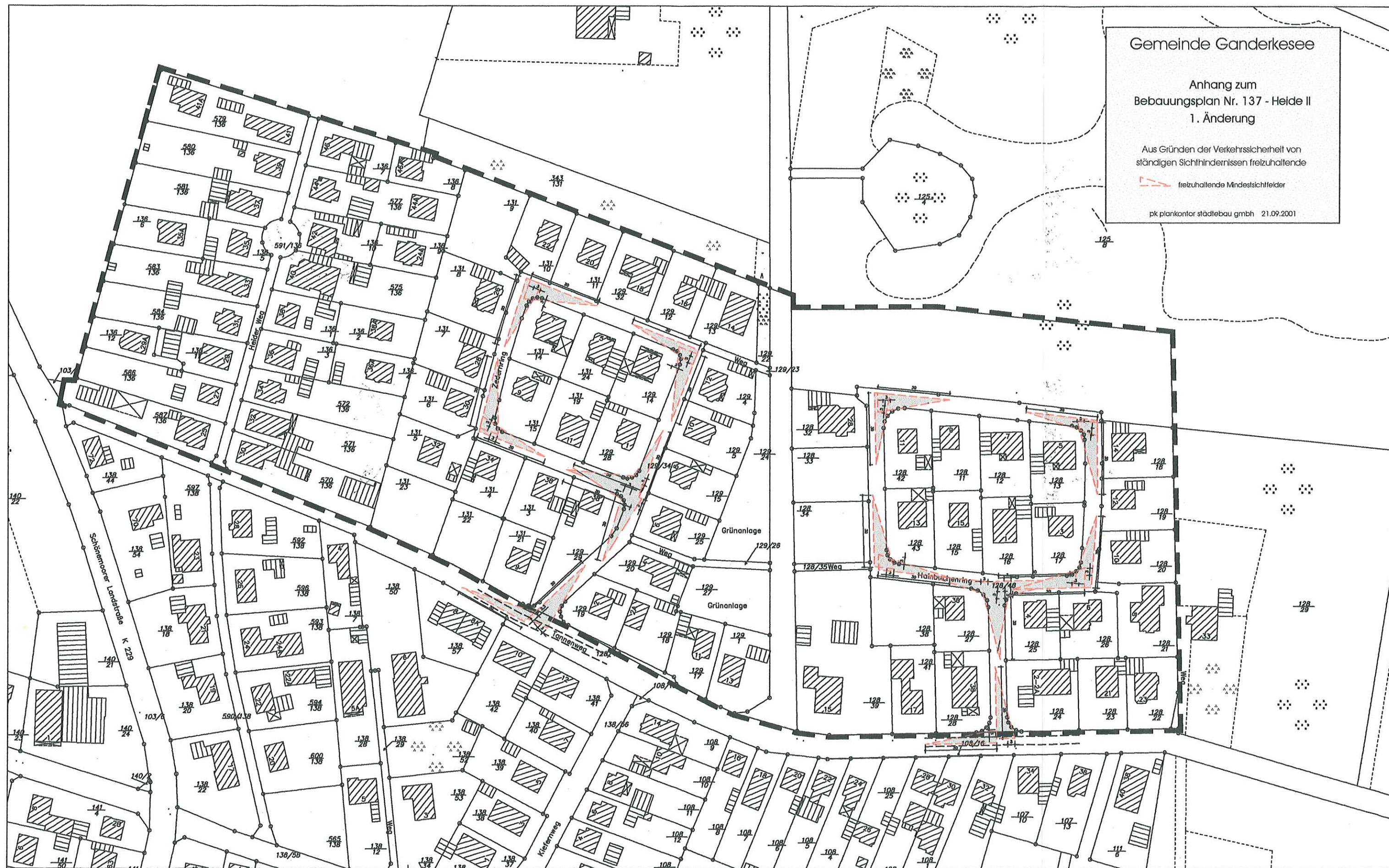
.....
Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 137 - Heide II in der Sitzung am 23.05.2002 beschlossen.

Ganderkesee, den 24.05.2002



.....
Bürgermeister



Gemeinde Ganderkesee

Anhang zum
Bebauungsplan Nr. 137 - Heide II
1. Änderung

Aus Gründen der Verkehrssicherheit von
ständigen Sichthindernissen freizuhalten

freizuhalten

pk plankontor städtebau gmbh 21.09.2001