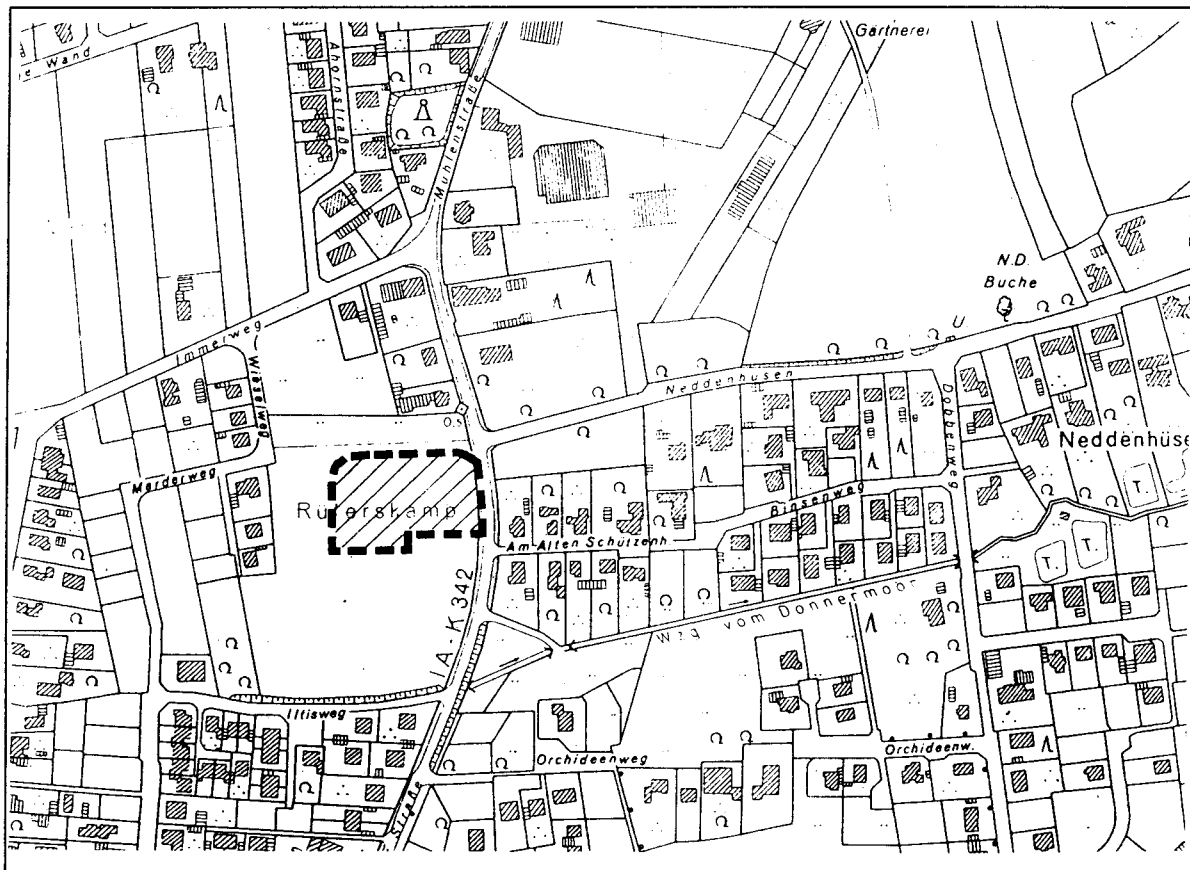


GEMEINDE GANDERKESEE

ORIGINAL

Bebauungsplan Nr. 92 B - Ganderkesee
(1. vereinfachte Änderung)

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 10.000

pk plankontor gmbh
Nadorster Straße 139
26123 Oldenburg
Telefon 0441/98071-0
Telefax 0441/98071-90

Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß und allgemeine Zielsetzung der Planaufstellung
2. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes
3. Planungsvorgaben
4. Bestand und gegenwärtige Nutzung
5. Inhalt und Auswirkungen der Planung
6. Hinweise
7. Kosten
8. Verfahrensvermerke

Bearbeitungsstand: 13. Februar 1995

1. Anlaß und allgemeine Zielsetzung der Planänderung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 92 B - Ganderkesee regelt seit seinem Inkrafttreten die Nutzung der Bauflächen im Bereich südlich des Immerweges und östlich der Mühlenstraße in der Ortschaft Ganderkesee.

Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes ist im Laufe der zurückliegenden Jahre die Wohnbebauung um den Wiesel- und den Marderweg entstanden. Die Flächen entlang der Mühlenstraße wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Für den Nordteil dieser bisher als Acker bewirtschafteten Flächen wird die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 B durchgeführt. Auf dem südlich angrenzenden Teil des Ackers wurde bereits mit der Errichtung von Mehrfamilien- und Reihenhäusern begonnen.

Seit längerer Zeit laufen die Planungen für den Bau eines neuen Kindergartens in Ganderkesee. Als Standort für den Kindergarten ist der nördliche Teil der noch landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgesehen. Diese Fläche liegt unmittelbar westlich der Mühlenstraße und direkt an der im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraße, die den Wieselweg mit der Mühlenstraße verbinden wird.

Das geplante Bauvorhaben benötigt einen größeren überbaubaren Bereich. Aufgrund der festgesetzten Baugrenzen muß der rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 B - Ganderkesee der Gemeinde Ganderkesee befindet sich östlich der Mühlenstraße und direkt südlich der im Bebauungsplan vorgesehenen neuen Planstraße. Der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens umfaßt das Flurstück 75/14 der Flur 45 in der Gemarkung Ganderkesee.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung, sie ist auf Seite 1 dieser Begründung noch einmal zusätzlich dargestellt.

3. Planungsvorgaben

An dieser Stelle sollen die Vorgaben und Ziele von bereits vorliegenden Planungen dargestellt werden, die bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 B zu berücksichtigen sind.

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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 RROP einzugehen. Belange der Raumordnung und Landesplanung werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

In der zur Zeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ganderkesee ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 B als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wurde seinerzeit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die teilweise Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes steht im Einklang mit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 B ändert sich an der planerischen Grundkonzeption nichts. Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen keine Änderungen am rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 92 B - Ganderkesee setzt für den Bereich direkt an der Mühlenstraße ein Mischgebiet und anschließend ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Im Mischgebiet sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig, die Grundflächenzahl beträgt 0,3 und die Geschosßflächenzahl 0,4. Es gilt die offene Bauweise.

Innerhalb des Mischgebietes sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Geschosßfläche von maximal 300 qm zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind ebenfalls zwei Vollgeschosse zulässig, die Grundflächenzahl beträgt ebenfalls 0,3 und die Geschosßflächenzahl 0,4. Auch hier gilt die offene Bauweise.

Darüber hinaus gelten für den Änderungsbereich textliche Festsetzungen über die Erdgeschoßfußbodenhöhe, die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und über Sichtdreiecke, die freizuhalten sind. Des weiteren gelten gestalterische Festsetzungen über die Traufhöhe (maximal sechs Meter, bei zweigeschossiger Bauweise) und Festsetzungen über die Dachform für Hauptgebäude.

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.

3.4 Sonstige Planungen

Weitere Planungen, die bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 B zu berücksichtigen wären, liegen nicht vor.

4. Bestand und gegenwärtige Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 B wurden bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt.

5. Inhalt und Auswirkungen der Planung

Ziel der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 B der Gemeinde Ganderkesee ist es, die Errichtung eines Kindergartens auf dem Grundstück des Änderungsbereiches zu ermöglichen.

Da das Gebäude des Kindergartens zweckmäßigerweise längs der Planstraße angeordnet werden soll, muß die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen dem Mischgebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet entfallen.

Somit wird im Änderungsbereich eine große überbaubare Fläche entstehen. Lediglich zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht überbaubare Grundstücksbereiche angeordnet. Die überbaubare Grundstücksfläche wird - wie bisher - durch die Nutzungsgrenze in ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet aufgeteilt.

Bei der Nutzung der Flächen durch den Kindergarten wird auch bei der relativ hohen Ausnutzung der Freiflächen, die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten.

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes sind keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die bisherige planungsrechtliche Situation wird nicht verändert. Auch die Versiegelung von Freiflächen wird nicht erhöht. Zudem werden die Stellplätze von der Gemeinde als wassergebundene Stellplätze angelegt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die Voraussetzungen für die Anwendung der Eingriffsregelungen nicht vorliegen.

Zusätzliche Maßnahmen im Bereich der Verkehrserschließung, der Ver- und Entsorgung sowie der Infrastruktur werden aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

6. 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.

7. Kosten

Aufgrund der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 B werden der Gemeinde Ganderkesee - neben dem Bau des Kindergartens - voraussichtlich keine Kosten entstehen. Der Bau des Kindergartens wird von der Gemeinde Ganderkesee übernommen.

8. Verfahrensvermerke

Die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde am 26.01.1995 durchgeführt.

Ganderkesee, den 09.03.1995



J.V. *Lange*
Gemeindedirektor

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 92 B - Ganderkesee in der Sitzung am 08.03.1995 beschlossen.

Ganderkesee, den 09.03.1995



J.V. *Lange*
Gemeindedirektor