

GEMEINDE GANDERKESEE

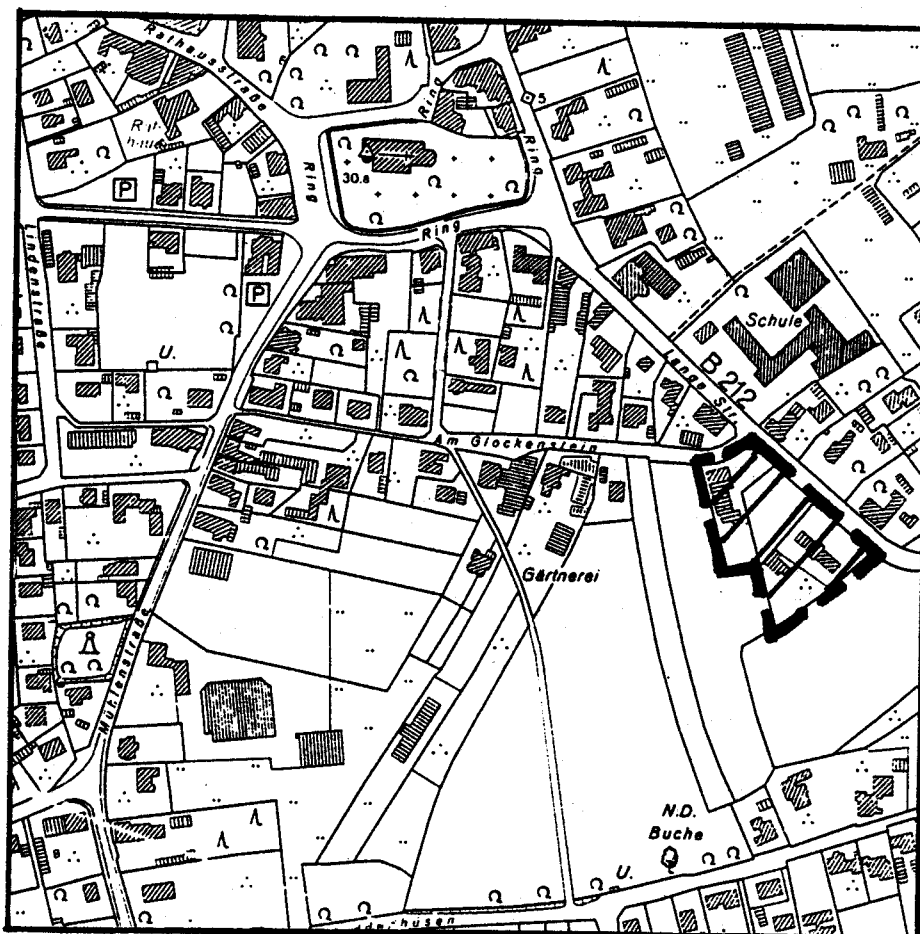
ORIGINAL

Bebauungsplan Nr. 127 - Ganderkesee
(Gelände: Lange Straße/Am Glockenstein)

2. Änderung

Begründung

(gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB))



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 -

Ganderkesee

1. Grundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990)
 - Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.2 Änderungsbereich:

Die Änderungsfläche umfaßt das im Bebauungsplan Nr. 127 - Ganderkesee ausgewiesene Mischgebiet. Es liegt in Ganderkesee an den Straßen Lange Straße, Am Glockenstein und Kornblumenweg. Die Lage dieses Gebietes ist in der Übersichtskarte auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt.

1.3 Flächennutzungsplan:

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde wurde am 27.07.1978 genehmigt und stellt den Änderungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Bauflächen bzw. ein "eingeschränktes Gewerbegebiet" dar.

2. Änderungsanlaß und Änderungsziel:

Im Änderungsbereich befinden sich zur Zeit zwei Gewerbebetriebe. Ein drittes Grundstück ist noch unbebaut. Im Umfeld des Planungsraumes befinden sich entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Mischgebietsflächen, Gewerbegebietsflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule. Um den Gewerbebetrieben eine Entwicklung in vertretbarem Umfang zu ermöglichen, soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 - Ganderkesee durchgeführt werden.

Der vorhandene Kfz-Handel hat wegen der begrenzten überbaubaren Flächen im nördlichen Grundstücksteil zur Zeit keine Möglichkeit, die Ausstellungs- und Verkaufsräume zu erweitern, weil hier eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist. Eine solche Erweiterung ist in einem Mischgebiet zulässig. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die überbaubare Fläche erweitert werden, um entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Zwischen den beiden Grundstücken in dem mit MI 2 bezeichneten Gebiet ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine nichtüberbaubare Fläche mit einem Grünstreifen festgesetzt. Für den in diesem Gebiet vorhandenen und den geplanten Betrieb ist es notwendig, daß die Gebäude auf den Grundstücken mit Kfz umfahren werden können.

Aus diesem Grund und um die Möglichkeit für die Anordnung von Nebenanlagen auf den Grundstücken zu erweitern, sollen die nichtüberbaubare Fläche und der Grünstreifen zwischen den Grundstücken herausgenommen werden.

Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind in dem festgelegten Mischgebiet (MI 2) nur Gebäude mit Satteldächern oder Walmdächer bei einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Dies gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen sowie Dachausbauten (z.B. Gauben). Diese Festsetzungen wurden unter dem Gesichtspunkt einer abgestimmten Erweiterung der Bebauung "Am Glockenstein" in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie dienen der einheitlichen Gestaltung des Straßenbildes. In dem Mischgebiet ist auch die Errichtung betrieblich genutzter Gebäude möglich, die in der Regel als reine Zweckbauten mit anderen Dachneigungen errichtet werden. Die Dachneigung dieser Gebäude bzw. Gebäudeteile prägt das Straßenbild nicht, wenn sie auf den der Straße abgewandten Grundstücksteilen errichtet werden. Die Festsetzung einer Dachneigung ist hierfür nicht notwendig. Die Festsetzung der Dachneigung soll daher im Mischgebiet (MI 2) auf einen Streifen bis zu einem Abstand von 18 m von der Straßenbegrenzungslinie der B 212 (Lange Straße) begrenzt werden.

3. Inhalt der Änderung:

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die überbaubare Fläche in dem Mischgebiet (MI 1) erweitert und eine nichtüberbaubare Fläche mit einem Grünstreifen im Mischgebiet (MI 2) herausgenommen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Die Festsetzung der Dachneigung als örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung wird im Mischgebiet (MI 2) auf einen Streifen in einem Abstand von 18 m von der Straßenbegrenzungslinie der B 212 (Lange Straße) begrenzt (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung).

4. Eingriffsregelung

Der Änderungsbereich liegt am Rande des Ortskerns von Ganderkesee. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die überbaubaren Flächen erweitert. Die Grundflächenzahl bleibt dagegen unverändert. Eine größere Versiegelung wird durch die Änderung nicht ermöglicht. Im Bereich des Mischgebietes (MI 2) wird ein festgesetzter Grünstreifen aus dem Plan herausgenommen. Im Verhältnis zu den im Bebauungsplanbereich festgesetzten Grünstreifen hat er nur einen geringen Umfang. Eine Festsetzung an anderer Stelle des Änderungsgebietes ist nicht möglich. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird kein größerer Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, als schon nach den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich war. Ein Ausgleich oder Ersatz ist daher nicht notwendig.

5. Verfahrensvermerk:

Die Beteiligung der Eigentümer der von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Grundstücke und der berührten Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 24.05.94 bis 10.06.94 durchgeführt.



Die Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 BauGB am 19.07.1994 als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 15.09.1994


(Bürgermeister)




LS (Gemeindedirektor)