

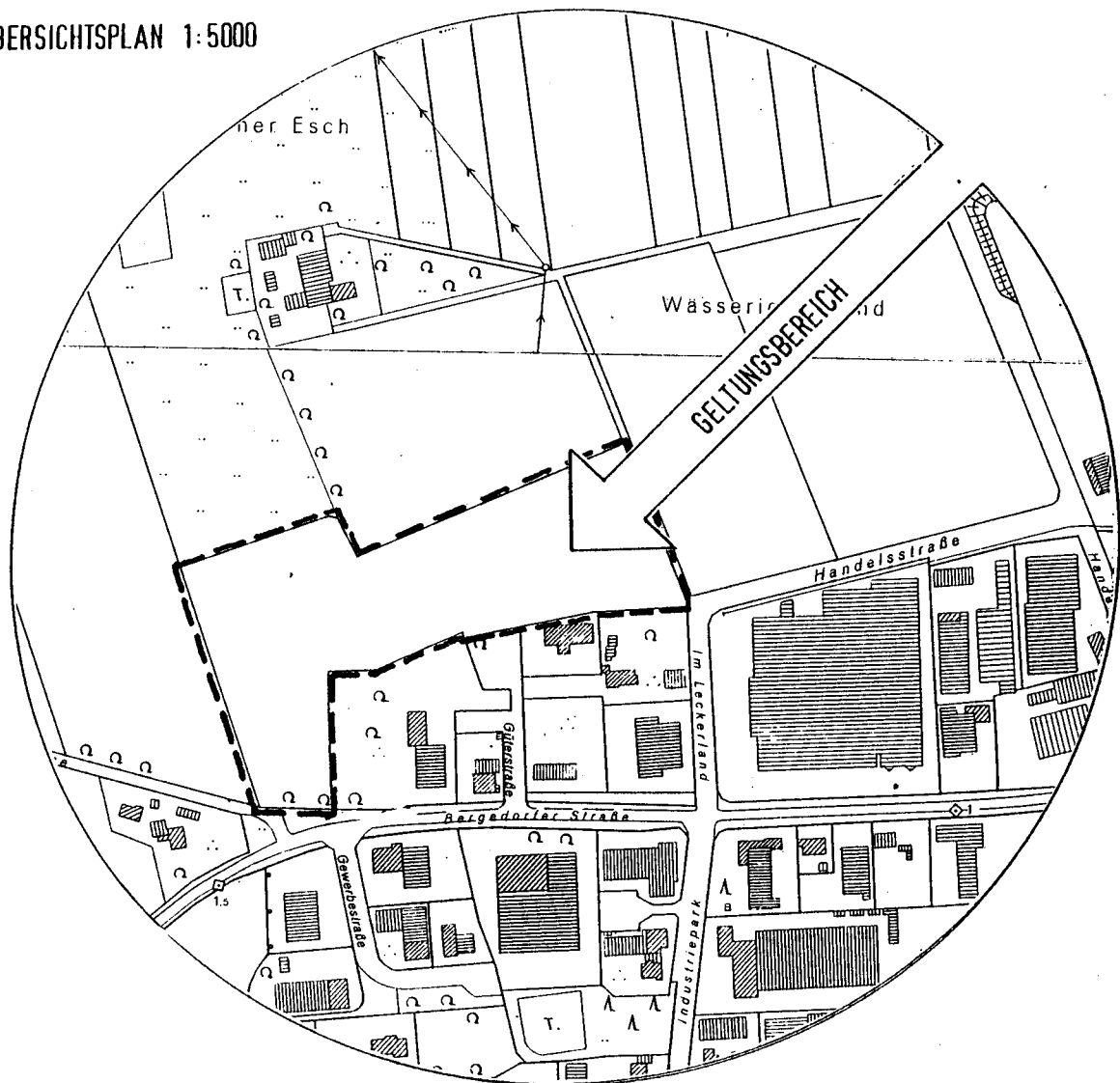
GEMEINDE GANDERKESEE

LANDKREIS OLDENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 151

Ganderkesee 2. Änderung

ÜBERSICHTSPLAN 1:5000



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

ORIGINAL

STOLZE &
WERNER

Gemeinde Ganderkesee
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 151 Ganderkesee

BEGRÜNDUNG

Gemeinde Ganderkesee

Mai 1993

Auftraggeber: Gemeinde Ganderkesee

Planverfasser: Ingenieurbüro
Stolze & Werner
Bremer Straße 18
2900 Oldenburg

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Olaf Mosebach - Bauleitplanung
Dipl.-Ing. Bert Diekmann - Landschaftsplanung

1.0. RAHMENBEDINGUNGEN

1.1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBL.I, S. 2253);
- BauNVO
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23. Januar 1990 (BGBL.I, S. 123);
- PlanzVo
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBL.I, Nr. 3 vom 22.01.1991);
- NBauO
Niedersächsische Bauordnung vom 06. Juni 1986 (Nieders. GBVL. S. 157) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 1990 (Nieders. GBVL. S. 101);
- NNatSchG
Nieders. Naturschutzgesetz in der Fassung vom 20 März 1981 (Nieders. GVBL. S. 31), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 1990 (Nieders. GVBL. S. 86);
- NGO § 40
Niedersächsische Gemeindeordnung in zur Zeit geltenden Fassung.

1.2. Kartengrundlage

Die Planzeichnung für den Bebauungsplan ist unter Verwendung des vom Katasteramt Delmenhorst zur Verfügung gestellten Kartenmaterials erstellt worden.

1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 151.

Die Fläche umfaßt ein Gebiet nördlich der "Bergedorfer Straße" (K 232) und nordwestlich der Straße "Im Lekkerland".

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Planungsraumes: auf der Flur 42, Gemarkung Ganderkesee, Flurstück 180/33; 180/34; 181/22; 180/25 sowie ein geringer Bereich des Flurstückes 181/31.

1.4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde wurde am 27.07.1978 genehmigt und legt in seiner wirksamen Fassung für den Änderungsbereich des B-Planes ein Industriegebiet mit Einschränkungen fest.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 werden die Grundzüge der vorbereiteten Bauleitplanung nicht berührt, so daß eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist (§ 13 BauGB).

1.5. Verbindliche Bauleitplanung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Gesamtfläche des verbindlichen Bauleitplanes Nr. 151.

Die Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 151 incl. der dazugehörigen Begründung bleiben, mit Ausnahme der Festsetzungen und Darstellungen der ersten und zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 151.

2.0. BESTANDSSITUATIONEN

2.1. Erschließungsstruktur

Die Erschließung der Flächen des Plangebietes erfolgt großräumig über die "Dehlthuner/Bergedorfer Straße" (K 232). Die interne Erschließung erfolgt über eine geplante Erschließungsanlage abzweigend von der "Dehlthuner Straße" in Richtung Norden bis zum Anschluß an die "Güterstraße". Nordöstlich wird das Plangebiet durch die Verlängerung der Straße "Im Lekerland" erschlossen.

2.2. Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt.

Das Datenmaterial wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegt im Planungsgebiet keine Altablagerung vor.

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

2.3. Zustand von Natur und Landschaft

Der Zustand von Natur und Landschaft ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 151 abgehandelt worden, so daß hier auf die nochmaligen Ausführungen verzichtet wird (siehe Pkt 4.2. Seite 4 der Begründung zum B-Pl. Nr. 151).

3.0. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Ganderkesee beabsichtigt im Ortsteil Ganderkesee im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 151 die 2. Änderung des Planes vorzunehmen.

Anlaß der Bebauungsplanänderung ist, entsprechend der vorgenommenen Grundstücksparzellierung innerhalb des bereits festgelegten "Industriegebiet" GI₁ und GI₂ zur ordnungsgemäßen Erschließung der Grundstücke eine öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen.

Aus Gründen der überlasteten, vorhandenen Regenwasserkanalisation ist es notwendig, eine Regenwasserrückhaltung in Form eines Regenwasserrückhaltebeckens vorzusehen. Die Anlage des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens wird auf einer Fläche für die Wasserwirtschaft - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken - festgelegt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im einzelnen mit dem Ziel:

- eine öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB auszuweisen
- eine Fläche für die Wasserwirtschaft - Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festzulegen.

4.0. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB sind im B-Plan Nr. 151 festgelegt und bleiben rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Pkt. 5.0. der Begründung zum B-Pl Nr. 151).

4.2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die bereits im B-Plan Nr. 151 festgelegte Bauweise ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Baugrenzen werden im Bereich der "Planstraße" mit 3,00 m Abstand und zur Straße "Im Lekkerland" mit 5,00 m Abstand festgelegt.

Der Abstand der Baugrenzen zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern beträgt 5,00 m.

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens werden die Baugrenzen mit 3,00 m und 5,00 m Abstand festgelegt.

Die durch Baugrenzen festgelegten "überbaubaren Grundstücksflächen" bieten ausreichend Spielraum für die Realisierung baulicher Anlagen, so daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO nicht zugelassen sind.

4.3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Im Plangebiet wird zur ordnungsgemäßen Erschließung der Baugebiete eine Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgelegt. Hierbei handelt es sich um die Ausweisung einer 10,00 - 12,00 m und 6,00 m breiten Verkehrsfläche.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß im Rahmen der Bauleitplanung lediglich die Verkehrsflächen in ihrer Gesamtbreite festgelegt werden. Über den Ausbau und die Gestaltung werden keine konkreten Aussagen getroffen, da dies der Detailplanung vorbehalten bleibt.

Den Belangen des ruhenden Verkehrs kann durch die Anlage von in Längsrichtung angeordneten Parkbuchten

innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche bedarfsgerecht Rechnung getragen werden.

Das auf der Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser wird im Straßenseitenraum auf entsprechenden Flächen versickert.

4.4. Flächen für die Wasserwirtschaft

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgelegt.

Die Festlegung erfolgt auf Grund der Notwendigkeit der Anlage eines Regenrückhaltebeckens, da die für das geplante Gebiet vorhandene Regenwasserkanalisation überlastet ist.

4.5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB aus den Darstellungen des B-Plan Nr. 151 entnommen und festgelegt.

Im Einmündungsbereich "Planstraße" - "Dehlthuner Straße" und im südlichen Bereich des Regenrückhaltebeckens sind die Pflanzstreifen geringfügig verkleinert worden. Die Länge des Pflanzstreifens wird von 42,00 m auf 32,00 m reduziert.

Entlang des Regenrückhaltebeckens beträgt die Breite des Pflanzstreifens 3,00 m.

4.6. Ver- und Entsorgung

- Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) angeschlossen. Es ist darauf hinzuweisen, daß bei der Durchführung der Planungsmaßnahmen Rücksicht auf die vorhandenen Versorgungsleitungen zu nehmen ist.

- Gas- und Stromversorgung

Das Plangebiet wird an das vorhandene Versorgungsnetz für elektrischen Strom und Erdgas angeschlossen.

Der Versorgungsträger ist die Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch die Deutsche Bundespost TELEKOM.

- Müllbeseitigung

Das Plangebiet wird an die zentrale Müllabfuhr des Landkreises angeschlossen.

- Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an das vorhandene Kanalisationsnetz.

- Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt, nach Zwischenspeicherung in einem Regenwasserrückhaltebecken, in den vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanal.

4.7. Städtebauliche Übersichtsdaten

Art der Flächennutzung	Größe der Fläche
- Industriegebiet	24.500 qm
- Verkehrsflächen	3.800 qm
- Flächen f. d. Wasserwirtschaft	3.200 qm
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	5.600 qm
Gesamtfläche des Geltungsreiches	37.100 qm

5.0. NATUR UND LANDSCHAFT

Die Abwägung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes ist bereits im Bebauungsplan Nr. 151 erfolgt und ist rechtsverbindlich.

Durch die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche und eines Regenrückhaltebeckens wird der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gegenüber der bereits erfolgten Eingriffsbilanzierung nicht erhöht.

Der Ausgleich für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch Pflanzungen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erreicht.

Detaillierte Ausführungen zu den Belangen Natur und Landschaft sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 151 Pkt. 5.2. Seite 7 zu entnehmen.

Die entsprechenden textlichen Festsetzungen sind hierbei zu beachten.

6.0. FOLGEMASSNAHMEN

6.1. Soziale Maßnahmen

Nachhaltige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Planungsgebiet lebenden und arbeitenden Menschen, werden nicht erwartet. Soziale Maßnahmen bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind aus diesem Grund nicht erforderlich.

6.2. Oberbodenschutz (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

7.0. VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Ganderkesee" hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.12.1992 bis 11.01.1993 öffentlich ausgelegen.

Nach Abwägung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee den Bauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB und die dazugehörige Begründung in seiner Sitzung am 04.03.1993 beschlossen.

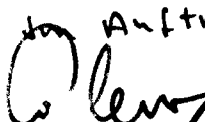
Ganderkesee, den 06.05.1993


.....
Bürgermeister




.....
Gemeindedirektor

Hat vorgelegen
Wildeshausen, den 03.09.93
Landkreis Oldenburg
im Auftrage


Eilers



Festsetzungen durch Text gem. Bebauungsplan Nr. 151

TF 1:

In dem als GI₁ bezeichneten Teil des Industriegebietes sind die in § 9 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig, soweit ihre Emissionen nicht erheblich belästigend sind. Unzulässig sind jedoch Einzelhandelsbetriebe.

In dem als GI₂ bezeichneten Teil des Industriegebietes sind ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen zulässig. Die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig. Unzulässig sind jedoch Einzelhandelsbetriebe.

TF 2:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

TF 3:

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist jeweils eine Feldhecke (Gehölzstreifen) aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ist die Fläche für Anpflanzungen mit einer Breite von 5 Metern festgesetzt, so ist eine mindestens dreireihige Feldhecke anzulegen. Ist die Fläche für Anpflanzungen mit einer Breite von 10 Metern festgesetzt, so ist eine mindestens fünfzeihige Feldhecke anzulegen. Abgänige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen, Beeinträchtigungen für Feldhecken durch die Nutzung der angrenzenden Flächen sind auszuschließen.

TF 4:

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 40 % überschritten werden. Darüber hinausgehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind möglich, soweit gleichgroße Dachflächen von Gebäuden auf dem Baugrundstück begrünt werden. Eine Grundflächenzahl von 0,8 darf jedoch in keinem Falle überschritten werden.