

ORIGINAL

Begründung zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 132 -
"Bookholzberg"

mit örtlicher Bauvorschrift
über Gestaltung

Gemeinde Ganderkesee

1.) PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Juni 1985 (BGBl. I, S. 1144), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763) und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes zur Bereinigung des Nieders. Straf- und Ordnungswidrigkeitenrechts vom 5. Dezember 1983 (Nds. GVBl. S. 281) in Verbindung mit § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.06.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 22.10.1982 (Nds. GVBl. S. 545), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Änderung der Gemeindeordnung, der Nieders. Landeskreisordnung und des Gesetzes über die Auflösung des Verbandes Großraum Hannover vom 20. Dezember 1984 (Nds. GVBl. S. 283), hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 26.09.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 - "Bookholzberg", Gemeinde Ganderkesee, im Sinne des § 30 BBauG beschlossen.

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 ist gemäß § 2 (1) BBauG am 03.11.1984 ortsüblich bekanntgemacht worden.

2.) PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage für anstehenden Bebauungsplan ist vom Vermessungsbüro erstellt worden.

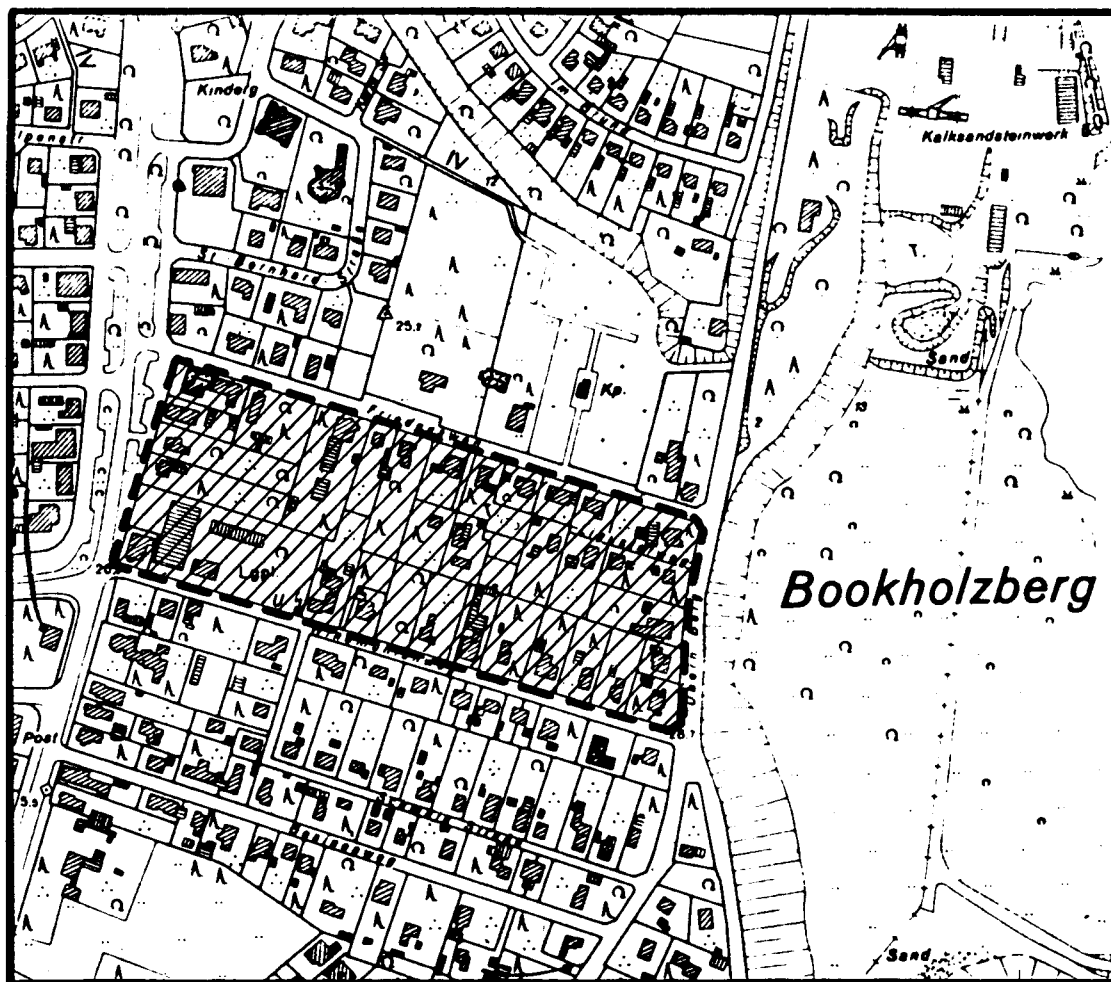
3.) GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 umfaßt ein Gebiet im Ortsteil Bookholzberg, gelegen im Bereich zwischen Stedinger Straße/Friedensweg/Straße "Übern Berg"/Windmühlenweg.

Der Geltungsbereich wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

- (1) Im Westen durch die Westgrenzen der Flurstücke 94, 193, 192, 191, 190/2 und 190/3, alle Flur 4, Gemarkung Ganderkesee,
- (2) im Norden durch die Südgrenze des Friedensweges,
- (3) im Osten durch die Westgrenze der Straße "Übern Berg" und
- (4) im Süden durch die Nordgrenze des Windmühlenweges.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 ist im einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen:



4.) PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf die in § 9 BBauG aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

5.) STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG

Der vom Rat der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 22.02.1978 beschlossene Flächennutzungsplan ist von der Bezirksregierung Weser-Ems mit Verfügung vom 27.07.1978 genehmigt und mit Bekanntgabe am 11.08.1978 wirksam geworden.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee ist das zur Planung anstehende Gebiet als "Wohnbaufläche", als "Gemischte Baufläche" und als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kirche" dargestellt.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen entsprechen in den Grundzügen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, so daß die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung gegeben ist.

Eine geringfügige Abweichung ist lediglich in Bezug auf das östliche Betriebsgelände des Baustoffhandels im Bereich Stedinger Straße/Windmühlenweg (östlicher Teilbereich des Flurstückes 190/3) gegeben. Die Fläche ist als Wohnbaufläche dargestellt, im Bebauungsplan ist jedoch aufgrund der tatsächlichen Nutzung ein MI-Gebiet vorgesehen.

Die gegebene Abweichung ist aus planungsrechtlicher Sicht, vom Inhalt, vom Umfang und von der Art der Nutzungsänderung so einzustufen und zu beurteilen, daß den Grundsätzen des Entwickelns eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und damit auch den Bestimmungen und Forderungen des BBauG durchaus noch Rechnung getragen wird. In Bezug auf die im Flächennutzungsplan festgelegte Planungskonzeption sind somit nachteilige Auswirkungen irgendwelcher Art nicht erkennbar.

Die Notwendigkeit einer Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit nicht gegeben. Es kann vielmehr festgestellt werden, daß der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und damit auch die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung als gegeben anzusehen ist.

6.) ANSCHLUBPLANUNGEN

Der Bebauungsplan hat im Nordwesten unmittelbar Anschluß an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12. Gegenüber -auf der Westseite der Stedinger Straße (B 212)- liegt der Bebauungsplan Nr. 1.

In den Grenzbereichen bestehen nutzungsgleiche bzw. -äquivalente Übergänge, so daß Belange des Immissionsschutzes nicht betroffen werden.

7.) PLANUNGSGRUNDLAGEN, PLANUNGSANLAGE

7.1 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation innerhalb des Planungsgebietes wird wie folgt geprägt:

- (1) Im Bereich der Stedinger Straße ist eine sehr gemischt-strukturierte Nutzung (Kirche, Volkshochschule, Schlachtereie, Wohnen, Baustoffhandel/Baumarkt) vorhanden.
- (2) Der gesamte östliche Planungsbereich ist eindeutig wohnbaulich strukturiert. Lediglich im Bereich des Windmühlenweges befinden sich eine Arztpraxis und ein Beerdigungsunternehmen sowie am Friedensweg eine Gärtnerei. In den übrigen Bereichen handelt es sich ausschließlich um Wohngebäude.

Bis auf eine Baulücke ist straßenseitig die Bebauung bereits vollkommen vorhanden. In starkem Maße zeigt sich jedoch auch schon eine Bebauung im Innenraum des Planungsbereiches. Das bestätigt Tendenzen und Bestrebungen, die z.T. noch vorhandenen rückwärtigen Bereiche einer Bebauung zuzuführen mit dem Ziel, die dort liegenden Baulandreserven nutzbar zu machen und neuen Wohnformen zuzuführen. Dies ist auch im Zusammenhang damit zu sehen, daß der sich darstellende und zunehmende Bedarf nach einer freistehenden Einzelhausbebauung verbunden ist mit einer ständig wachsenden Nachfrage nach Grundstücken, dem Ansteigen der Grundstückspreise und den ständig abnehmenden Ansprüchen an die Grundstücksgröße. Eine zunehmende Verdichtung der Wohngebiete und eine damit verbundene Veränderung der alten Siedlungsstrukturen mit Einwirkung auf die Ortsbildgestaltung sind die Folge davon.

Die künftigen städtebaulichen Maßnahmen müssen deshalb sehr sorgfältig gelenkt und einer Lösung zugeführt werden, die in einer ausgewogenen Weise möglichst sowohl den Belangen der Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke, wie auch denen der Erhaltung der Grundzüge bestehender Siedlungsstrukturen Rechnung trägt.

Durch die Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes wird angestrebt, diesen Zielsetzungen zu entsprechen und die hierfür erforderlichen Grundlagen zu schaffen.

7.2 Planungsanlaß, planerische Zielsetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um in dem anstehenden Planungsbereich die Grundlagen für eine sinnvolle und geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen, insbesondere auch im Hinblick auf die Bestrebungen und Tendenzen, die rückwärtigen Grundstücksflächen für eine Bebauung zu erschließen (sh. Pkt. 7.1).

Der Bebauungsplan dient somit der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung unter besonderer Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Ganderkesee sowie der im Planungsbereich vorhandenen Siedlungsstrukturen. Die planerischen Vorstellungen zielen darauf ab -unter dem Aspekt der Erhaltung und pfleglichen Gestaltung der vorhandenen Ortsstruktur-, zu einer Beordnung und Lenkung der städtebaulichen Maßnahmen zu kommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 sind insbesondere die folgenden Zielsetzungen verbunden:

- (1) Verhinderung einer zu starken baulichen Verdichtung sowie einer ungeordneten rückwärtigen Bebauung.
- (2) Schaffung der Voraussetzungen für eine geordnete rückwärtige Bebauung unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Ansätze und der Bestrebungen, diese entsprechend einzugliedern.
- (3) Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange, insbesondere in Bezug auf den in einzelnen Bereichen vorhandenen ortsbildprägenden Baumbestand.

- (4) Berücksichtigung der Belange, die der städtebaulichen Eingliederung sowie der Ortsbildgestaltung dienen.

7.3 Grundzüge der Planungskonzeption

Für das Bebauungsplan-Gebiet ist unter Berücksichtigung der vorab erläuterten Planungsziele und der angestrebten allgemeinen Zielsetzungen folgende Planungskonzeption entwickelt worden:

- (1) Sicherstellung der vorhandenen Bebauung unter Einräumung entsprechender Erweiterungsmöglichkeiten,
- (2) Schaffung von Möglichkeiten für eine weitere rückwärtige Bebauung,
- (3) Festsetzung von gestalterischen Maßnahmen mit der Absicht, auf die Baugestaltung der Baukörper im Hinblick auf das Ortsbild einwirken zu können.

8.) INHALT UND RECHTSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 132 enthält insbesondere Festsetzungen über

- a) Art und Maß der baulichen Nutzung, einschl. Festsetzungen der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Flächen, der Geschossigkeit und der Bauweise,
- b) Flächen für den Gemeinbedarf (Kirche),

c) Verkehrsflächen,

d) gestalterische Festsetzungen.

Die Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung zu ersehen.

Durch den Bebauungsplan werden in seinem Geltungsbereich die städtebaulichen Zielsetzungen festgesetzt und die Voraussetzungen für die angestrebten Planungsmaßnahmen geschaffen.

Der Bebauungsplan bildet die rechtliche Grundlage für die Maßnahmen, die zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderlich sind.

9.) STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN

9.1 Verkehrswesen

9.1.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Stedinger Straße (B 212).

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über den Friedensweg, die Straße "Übern Berg", den Windmühlenweg und den Ligusterweg. Die bereits vorhandene rückwärtige Bebauung wird privatrechtlich geregelt (Hammerparzellen, Überwegungsrecht etc.).

Mit Ausnahme des Ligusterweges sind die inneren Erschließungsstraßen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Es kann jedoch festgestellt werden, daß derzeit zusätzliche Ausbaumaßnahmen nicht geplant sind und die Verkehrsflächen in ihren vorhandenen Begrenzungen ausreichen, um einen verkehrs- und funktionsgerechten Ausbau vornehmen zu können.

9.1.2 Belange des überörtlichen Verkehrs

Im Westen tangiert die B 212 (Stedinger Straße) das Planungsgebiet. Friedensweg und Windmühlenweg münden in die Stedinger Straße ein.

In Bezug auf die Belange des überörtlichen Verkehrs ist zu sagen, daß in dem infrage stehenden Bereich die Verkehrssituation bereits durch die Anordnung der Zufahrten zur B 212 und die Zuordnung von Parkplätzen und Grünbereichen abschließend geregelt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich in dieser Richtung keine zusätzlichen Erfordernisse.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, daß in den Einmündungsbereichen Windmühlenweg/Stedinger Straße und Friedensweg/Stedinger Straße auf die Festsetzung der üblichen Sichtdreiecke verzichtet wurde, da durch die vorgelagerten Nebenanlagen das Planungsgebiet selbst von diesen nicht mehr betroffen wird.

9.1.3 Sichtdreiecke

In den Einmündungsbereichen Friedensweg/Straße "Übern Berg" und Windmühlenweg/Straße "Übern Berg" sind Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 22/22 m festgesetzt worden, um den verkehrlichen Belangen in Bezug auf die Sichtverhältnisse Rechnung zu tragen.

Für die davon betroffenen Sichtflächen gilt die Festsetzung, daß sie oberhalb 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten sind.

9.1.4 Erschließung der rückwärtigen Bauzonen

(1) Vorbemerkungen

Wesentlicher Inhalt anstehenden Bebauungsplanes ist es, durch die Festlegung rückwärtiger Bauzonen Möglichkeiten für eine gesonderte rückwärtige Bebauung (Wohnen im 2. Glied) zu schaffen.

In diesem Zusammenhang kommt den Fragen der rückwärtigen Erschließung, der Ver- und Entsorgung sowie den Fragen der Sicherheit, des Brandschutzes und der Wohnruhe besondere Bedeutung zu.

Zu der Eröffnung rückwärtiger Bebauungsmöglichkeiten sind deshalb grundsätzliche Gesichtspunkte zu beachten und zu berücksichtigen, wie sie im einzelnen in den nachfolgenden Abschnitte dargelegt werden.

(2) Einplanung einer Erschließungsstraße

Im Planbereich sind die Möglichkeiten der Einplanung von öffentlichen Erschließungsstraßen (Anliegerstraßen, Wohnstraßen, Wohnwege) zur Erschließung der rückwärtigen Bauzonen überprüft worden.

Dies hat zu dem Ergebnis geführt, daß die Anlegung von zusätzlichen Erschließungsstraßen planerisch unrealistisch und demgemäß darauf zu verzichten ist. Maßgebend hierfür sind im wesentlichen die folgenden Gründe:

- a) Die Anlegung von zusätzlichen Erschließungsstraßen für eine rückwärtige Erschließung ist wegen der sich darstellenden Eigentumsverhältnisse und dem erforderlichen Flächenbedarf nicht durchführbar.
- b) Die Anlegung von weiteren Erschließungswegen würde zu einem hohen, nicht vertretbaren Erschließungsaufwand führen und damit den Grundsätzen eines wirtschaftlichen Städtebaus und den Anforderungen daran entgegenstehen, d.h., die für die Anlegung von Erschließungswegen erforderlichen Aufwendungen würden in keinem Verhältnis zu dem sich ergebenden Nutzeffekt stehen.
- c) Eine Einigung der Betroffenen zur Anlegung von Erschließungswegen ist -unter Berücksichtigung einer objektiven Abwägung im

Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit und den erforderlichen Flächenbedarf nicht durchsetzbar.

(3) Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes

Im Rahmen der Aufstellung des gegenständigen Bebauungsplanes sind eingehende Überlegungen angestellt worden, inwieweit die Erschließung der sich evtl. ergebenden rückwärtigen Grundstücke im Bebauungsplan verbindlich durch die Festsetzung privater Wohnwege bzw. von "Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte" festzulegen ist.

Die in dieser Richtung gemachten Erfahrungen lassen erkennen, daß derartige Festsetzungen außerordentlich problematisch sind, insbesondere, wenn rückwärtig nur eine Bauzone festgesetzt ist und somit die Zufahrten individuell unter Berücksichtigung der vorgesehenen rückwärtigen sowie der vorhandenen vorderen Bebauung angelegt werden sollen. Ebenso braucht eine Zufahrt oder Zuwegung nicht erkennbar oder gesichert sein, wenn Vorder- und Hinterbebauung eine Einheit darstellen und an diesem Zustand -unabhängig von den bodenrechtlichen Belangen- eine Änderung nicht erfolgen soll.

In Anbetracht dieser Aspekte ist im Bebauungsplan auf die Festsetzung von Erschließungsflächen (Wohnwege, Geh-, Fahr- und Leitungs-

rechte) verzichtet worden. Die erforderlichen Regelungen sind privatrechtlich zu treffen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß grundsätzlich die Anlegung gemeinsamer Zufahrten zu den rückwärtigen Grundstücken angestrebt und nur ausnahmsweise eine Einzelzufahrt angelegt werden sollte.

9.1.5 Ruhender Verkehr

Im Bereich der vorhandenen Straßenzüge sind in ausreichendem Maße Möglichkeiten für das Parken von Fahrzeugen gegeben.

9.2 Baugebiete

9.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet ist eine sehr eingehende Nutzungsanalyse vorgenommen worden. Das Erfordernis hierfür ist bereits in Pkt. 7.1 beschrieben worden. Es wird insofern auf diese Ausführungen verwiesen.

Unter Berücksichtigung der planersichen Vorgaben im Flächennutzungsplan, der sich im Planungsgebiet darstellenden Nutzungen sowie der angestrebten Zielsetzungen sind die Baugebiete innerhalb des Planungsgebietes festgesetzt als:

(1) MI-Gebiet

betreffend den gemischt-strukturierten Bereich entlang der Stedinger Straße (B 212), unter Einschluß des Betriebsgeländes des Baustoffhandels/Baumarktes im Eckbereich Stedinger Straße/Windmühlenweg.

Die Einordnung ist nutzungsbezogen und berücksichtigt die städtebauliche Gesamtsituation (Geschäfte, zentralörtliche Einrichtungen, Lage an der B 212) im Ortszentrum von Bookholzberg.

(2) WA-Gebiete

betreffend die straßenseitige Bebauung entlang des Friedensweges, des Windmühlenweges und der Straße "Übern Berg" sowie die rückwärtigen Baugebiete in der Nachbarschaft zu den MI-Gebieten an der Stedinger Straße.

Die planerische Einstufung der WA-Gebiete orientiert sich an den Gegebenheiten in Bezug auf die vorhandenen Nutzungen (Einordnung der Arztpraxis, des Beerdigungsinstitutes) und die städtebauliche Situation.

(3) WR-Gebiete

betreffend die vorhandene bzw. vorgesehene rückwärtige Bebauung im Innenbereich Friedensweg/Windmühlenweg/ Straße "Übern Berg".

Die rückwärtigen Baubereiche sind als "Reine Wohngebiete" (WR) festgesetzt, um sicherzustellen, daß diese ausschließlich dem Wohnen

dienen. Die rückwärtigen Bauzonen sind von den straßenseitigen Bauzonen durch nicht überbaubare Grundstücksflächen getrennt, damit eine ausreichende Durchgrünung der Wohngebiete gewährleistet und eine bauliche Massierung verhindert wird. Dieser Zielsetzung dienen auch die übrigen Festsetzungen (z.B. I-Geschossigkeit, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung). Im einzelnen werden hier noch detaillierte Ausführungen gemacht (sh. Pkt. 9.2.3).

9.2.2 Rückwärtige Bebauung

In Bezug auf die verkehrliche Erschließung der rückwärtigen Baugebiete wird auf Pkt. 9.1.4 verwiesen.

Im übrigen ist zur Einräumung rückwärtiger Baumöglichkeiten folgendes zu vermerken:

Im Rahmen der Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung geschaffen. Die Zulässigkeit einer Bebauung im konkreten Fall ist aber darüberhinaus von weiteren Erfordernissen abhängig. Hierzu gehören:

- a) Die Grundstücke, auf denen eine rückwärtige Bebauung erfolgen soll, müssen so beschaffen sein, daß eine Bebaubarkeit unter Berücksichtigung der baurechtlichen Vorschriften (z.B. Einhaltung der Grenzabstände nach der geltenden Bauordnung) gegeben ist. Falls dies nicht der Fall ist, so muß auf privatrechtlichem Wege

versucht werden, die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen (neue Grenzregelung, Zukauf u.a.).

b) Anschluß an das öffentliche Verkehrsnetz

Die rückwärtigen Baugrundstücke müssen in einer angemessenen Breite an das öffentliche Verkehrsnetz direkt oder über einen öffentlich gesicherten bzw. einen befahrbaren privaten Zuweg angeschlossen sein.

Diese Zuwegungen müssen so beschaffen sein, daß den Belangen der Sicherheit, des Brandschutzes sowie des Rettungswesens Rechnung getragen ist. Dies ist im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen und sicherzustellen.

c) Ver- und Entsorgung

Es muß sichergestellt sein, daß für die rückwärtigen Baugrundstücke eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung gewährleistet ist.

Betroffen hiervon sind insbesondere die Wasser-, Elt-, Gas- und Ölversorgung sowie die Abwasser- und Müllbeseitigung. Für die Müllbeseitigung bietet sich an, daß die Müllbehälter durch die Hinterlieger an den öffentlichen Verkehrsbereich transportiert werden.

Für die Versorgung (Wasser, Elt, Gas, Öl) und die Abwasserbeseitigung ergeben sich nach den derzeitigen Erkenntnissen keine Schwierig-

keiten, da zu den öffentlichen Entsorgungsanlagen nur geringe Erschließungstiefen von den rückwärtigen Baugrundstücken gegeben sind.

d) Ruhender Verkehr

Im Rahmen der Einplanung rückwärtiger Baugrundstücke sind Belange des ruhenden Verkehrs nur von unerheblicher Bedeutung, da durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen jeweils nur eine rückwärtige Bauzeile planerisch erfaßt wird. Die erforderlichen Stellplätze müssen auf den privaten Grundstücken angelegt werden, soweit dies nach den gesetzlichen Bestimmungen erforderlich ist.

e) Wohnruhe

Die Zulässigkeit einer rückwärtigen Bebauung in einer Einzeiligkeit läßt nachteilige Auswirkungen auf die Wohnruhe, insbesondere auch für bereits weitgehend vorhandene straßenseitige Bebauung nicht erkennen, da durch die mögliche Schaffung weiterer Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich der sich daraus ergebende Kraftfahrzeugverkehr übersehbar ist. Störungen in dieser Hinsicht können normalerweise nicht über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch im Hinblick auf die Festsetzung von WR-Gebieten in den überwiegenden rückwärtigen Bereichen.

f) Erschließung

Die Zuwegungen zu den rückwärtigen Baubereichen ist auf privatrechtlicher Ebene zu sichern. Auf diese Ausführungen in Pkt. 9.1.4 und 9.2.2(b) wird verwiesen.

- 9.2.3 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Bauweise
Für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, der Geschossigkeit und der Bauweise sind eingehende Untersuchungen auf der Grundlage der durchgeführten Bestandsaufnahme und der angestrebten planerischen Zielsetzungen angestellt worden.

Dazu ist -in Bezug auf die entwickelte Konzeption- folgendes festzustellen:

Trotz der vorgesehenen Möglichkeiten zu einer baulichen Verdichtung zu kommen (Schaffung der Voraussetzungen für eine weitere rückwärtige Bebauung), soll sichergestellt werden, daß der vorhandene Siedlungscharakter keine zu starken negativen Beeinträchtigungen erfährt und dieser in den Grundzügen erhalten bleibt.

Wesentliche Kriterien hierfür sind u.a. die Geschossigkeit, die Bauweise und das Maß der baulichen Nutzung. Die Festsetzungen hierfür sind so getroffen worden, daß den angesprochenen Zielsetzungen -soweit wie möglich- entsprochen werden kann. Das Ergebnis der planerischen Überlegungen in dieser Richtung stellt sich -unter dieser Prämisse- im einzelnen wie folgt dar:

(1) WR- und WA-Gebiete in den rückwärtigen Bereichen (WR- und WA*-Gebiete)

Geschossigkeit	I-Geschossigkeit
Bauweise	nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,3; GFZ = 0,3

(2) WA-Gebiete (straßenseitige Bereiche)

Geschossigkeit	II-Geschossigkeit
Bauweise	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,3; GFZ = 0,4

(3) MI-Gebiet (rückwärtig zum Windmühlenweg hin)

Geschossigkeit	II-Geschossigkeit
Bauweise	offene Bauweise (o)
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,3; GFZ = 0,4

(4) MI-Gebiete (straßenseitig zur Stedinger Straße hin)

Geschossigkeit	II-Geschossigkeit
Bauweise	offene Bauweise (o)
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,4; GFZ = 0,6

Die planerischen Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung zu ersehen.

Besonders darauf hinzuweisen ist, daß die städtebaulichen Werte in den rückwärtigen Bereichen in Bezug auf Geschossigkeit, Bauweise und Ausnutzungsziffern gegenüber den straßenseitigen Bereichen deutlich niedriger gehalten worden sind, um somit die Dominanz der straßenseitigen bzw. die Unterordnung der rückwärtigen Bebauung zu dokumentieren.

9.2.4 Garagen, Nebenanlagen

Innerhalb des Planungsgebietes sind die straßenseitigen Bereiche von einer Bebauung mit Garagen und baulichen Nebenanlagen weitgehend freizuhalten. Um dieses auch künftig sicherzustellen, ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO unzulässig sind.

Dem bestehenden Siedlungscharakter mit freien Vorgartenräumen wird damit entsprochen. Die Großzügigkeit in Bezug auf die Verbindung Bebauung/ Straßenraum soll durch die getroffenen Festsetzungen dokumentiert werden.

9.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Das Grundstück der Methodistenkirche im Eckbereich Stedinger Straße/Friedensweg ist im Bebauungsplan zweckentsprechend als "Fläche für den Gemeinbedarf" (Kirche) festgesetzt worden.

Für Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung sind -in Anlehnung an die Festsetzungen im benachbarten Mischgebiet- folgende Werte festgelegt worden:

Geschossigkeit	II-Geschossigkeit
Bauweise	offene Bauweise (o)
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,4; GFZ = 0,6

9.4 Grünordnung, landschaftspflegerische Belange

9.4.1 Belange des Nds. Spielplatzgesetzes (NSpPG)

Nach dem NSpPG ergibt sich für die Größe des Kinderspielplatzes folgende Bedarfsermittlung:

1.	Baugebiete		
	WR- und WA*-Gebiete GFZ = 0,3		
	WA- und MI*-Gebiete GFZ = 0,4		
	MI-Gebiete GFZ = 0,6		
2.	zulässige Geschoßflächen		
	WR-, WA*-Gebiete 1,71 ha x 0,3	5.130 qm	
	WA-Gebiete 2,20 ha x 0,4	8.800 qm	
	MI*-Gebiete 0,41 ha x 0,4 = 1.640 qm davon 50 %	820 qm	
	MI-Gebiete 0,55 ha x 0,6 = 3.300 qm davon 50 %	1.650 qm	16.400 qm
3.	Kinderspielplatzbedarf 2 v.H. von 16.400 qm	rd.	328 qm
4.	Kinderspielplatzbedarf in ha	rd.	0,03 ha

Für den Bebauungsplan ist -in Verbindung mit § 5 Abs. 2 des Nds. Gesetzes über Spielplätze (NSpPG)- auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichtet worden. Dies wird wie folgt begründet:

- (1) Das Planungsgebiet ist bereits straßenseitig vollständig und rückwärtig z.T. bebaut, so daß aus dieser Sicht eine geeignete Fläche für einen Spielplatz nicht zur Verfügung gestellt werden kann. Außerdem ist festzustellen, daß die Gemeinde selbst innerhalb des Planungsgebietes nicht im Besitz von Flächen ist, die für die Anlegung eines Spielplatzes in Betracht kommen. Ebenso ist der Erwerb eines geeigneten Grundstückes aufgrund der gegebenen Besitzverhältnisse auszuschließen und auch -langfristig gesehen- nicht zu realisieren. Die Durchsetzung einer planerischen Festsetzung für einen Spielplatz ist damit praktisch nicht gegeben und unrealistisch.
- (2) Die vorhandene Einzelhausbebauung und die damit gegebenen Nutzungs- und Siedlungsstrukturen machen die Anlage eines zusätzlichen Kinderspielplatzes nicht erforderlich.
- (3) Dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder wird in ausreichendem Maße durch die innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes gelegenen Freiflächen und die gegebenen Gartenräume entsprochen.

- (4) Nicht allzuweit entfernt und in etwa noch in der 400 m-Zone gelegen, nämlich im Bereich der Grundschule "Übern Berg", befinden sich vielfältige Spielmöglichkeiten. Vorteilhaft dabei ist auch, daß für die Kinder der Weg zur Schule bekannt ist und somit besondere Gefährdungen nicht bestehen.

Es wird demnach davon ausgegangen, daß auch ohne Festsetzung eines Spielplatzes den Belangen des NSpPG und den Spielbedürfnissen der Kinder ausreichend und gleichwertig Rechnung getragen werden kann.

Aufgrund des vorgenannten Sachverhaltes verzichtet die Gemeinde Ganderkesee auf die Festsetzung eines Spielplatzes.

9.4.2 Erhaltung schutzwürdigen Baumbestandes

Im Planungsgebiet befinden sich einige schutzwürdige Einzelbäume. Diese sind nach örtlicher Begehung und Beurteilung festgestellt, eingemessen und gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BBauG festgesetzt worden.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, daß angestrebt wird, die im Planungsgebiet vorhandenen landschaftspflegerisch bedeutsamen und ortsbildprägenden Bäume zu erhalten.

Es versteht sich jedoch, daß im Hinblick auf die gesamtplanerischen Zielsetzungen und die damit verbundenen Erfordernisse eine sehr eingehende Abwägung der städtebaulichen und landschaftspflegerischen Belange gegen- und untereinander erforderlich ist, um planerisch die entsprechenden Maßnahmen vornehmen zu können.

Nach eingehenden Beratungen, örtlicher Begehung und fachlicher Stellungnahme ist versucht worden, den vorgenannten Belangen durch allgemeine Grundsätze und daraus entwickelte planerische und textliche Festsetzungen Rechnung zu tragen und gerecht zu werden.

Zu den allgemeinen Grundsätzen gehört:

- a) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist der als erhaltenswert festgestellte Baumbestand grundsätzlich zu erhalten. Die Sicherstellung erfolgt durch eine entsprechende Kennzeichnung und Festsetzung der infrage stehenden Bäume.
- b) Innerhalb der im Bebauungsplan als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen soll zwar grundsätzlich angestrebt werden, die Erhaltung des schützenswerten Baumbestandes sicherzustellen, es müssen jedoch Regelungen getroffen werden, die Ausnahmen ermöglichen und planungsrechtlich -im Sinne einer umfassenden und alle Bereiche einschließenden Abwägung- sicherstellen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten allgemeinen Grundsätze sind im Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen getroffen worden:

- (1) Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BBauG zu erhalten.
- (2) Im Rahmen der gemäß § 19 (2) BauNVO festgesetzten zulässigen Grundfläche kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Entfernung des Baumbestandes nur insofern erfolgen, als dies durch die zu errichtenden zulässigen baulichen Anlagen zwingend erforderlich wird. Die Prüfung erfolgt im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens (§ 31 Abs. 2 BBauG).

Im Rahmen und unter Beachtung der vorgenannten, im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist es Aufgabe, in anstehenden Baugenehmigungsverfahren die Frage der Erhaltung schutzwürdigen Baumbestandes eingehend zu überprüfen und zu einer Beurteilung zu gelangen, die eine gerechte, sach- und fachgemäße Abwägung darstellt und die sich darstellenden Aspekte berücksichtigt. Die Priorität der landschaftspflegerischen Belange muß dabei eindeutig im Vordergrund stehen. Die Ausnahmemöglichkeiten müssen -im Sinne der vorgenannten Planungsgrundsätze- als solche verstanden, beurteilt und entschieden werden.

9.5 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Immissionsschutzes dadurch berücksichtigt worden, daß eine entsprechende Gebietszuordnung erfolgt ist, die den Erfordernissen Rechnung trägt (MI - WA - WR).

10.) GESTALTERISCHE MAßNAHMEN

10.1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Ganderkesee war bestrebt, im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gestalterische Festsetzungen zu treffen, um sicherzustellen, daß die sich darstellende Siedlungs- und Ortsstruktur erhalten bleibt und positiv weiterentwickelt wird.

10.2 Bestandsanalyse

Um das Siedlungs- und Ortsbild beurteilen und die prägenden, charakteristischen Merkmale herausstellen zu können, ist für das Planungsgebiet eine eingehende Bestandsanalyse durchgeführt worden.

Die Bestandsanalyse bezog sich im wesentlichen auf die Dachform und -neigung, Art und Farbgebung der Dacheindeckung sowie die sich darstellenden Baumaterialien.

Die in dieser Richtung durchgeführten Bestandsuntersuchungen haben zu dem Ergebnis geführt, daß eine einheitliche Gestaltung in Bezug auf Art und Farbgebung der Dachindeckung sowie der verwendeten Baumaterialien nicht erkennbar ist und damit auch Möglichkeiten für gestalterische Maßnahmen in Bezug auf die genannten Kriterien entfallen, da eine Begründung nicht gegeben ist.

Die Untersuchungen bezüglich der Dachneigungen lassen dagegen noch ein relativ einheitliches Erscheinungsbild erkennen, das sich darin zeigt, daß bis auf ganz wenige Gebäude ausschließlich geneigte Dächer vorliegen. Um auch künftig Dachformen mit steileren Neigungen ausschließen zu können, bieten sich hier Möglichkeiten für entsprechende gestalterische Festsetzungen.

10.3 Dachneigungen

Unter Berücksichtigung der unter Pkt. 10.2 aufgezeigten Situation ist im Bebauungsplan die Festsetzung getroffen worden, daß innerhalb des Planungsgebietes nur Gebäude mit einer Dachneigung nicht unter 20° errichtet werden dürfen. Ausgenommen hiervon sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO.

Mit den vorgesehenen gestalterischen Festsetzungen soll eine gewisse Einheitlichkeit und Beruhigung in der Darstellung der Gebäude erreicht sowie eine gute städtebauliche Einordnung in die bestehenden Siedlungsformen sichergestellt und eine mögliche optische II-Geschossigkeit durch zu steile Dachformen und damit negative Auswirkungen vermieden werden.

11.) PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

Nach den planerischen Zielsetzungen, wie sie im Flächennutzungsplan bereits weitgehend festgelegt sind, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die städtebauliche Entwicklung geordnet und planerisch festgelegt werden.

Die Durchführung der Planungsmaßnahmen läßt nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Bebauungsplan-Gebiet Wohnenden und Arbeitenden nicht erkennen.

Der Bebauungsplan weist vielmehr ausschließlich positive Aspekte auf, sowohl in städtebaulicher Hinsicht (städtebauliche Ordnung und Gestaltung) wie auch für die Betroffenen selbst.

12.) FLÄCHENÜBERSICHT

1.	Baugebiete		
	Reine Wohngebiete (WR)	1,33 ha	
	Allgemeine Wohngebiete (WA)	2,57 ha	
	Mischgebiete (MI)	0,96 ha	4,86 ha
2.	Flächen für den Gemeinbedarf		
	Kirche		0,12 ha
3.	insgesamt		4,98 ha

13.) VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

13.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Wasserversorgung des OOWV angeschlossen. Hierfür gilt das Beitragsrecht des Verbandes.

13.2 Eltversorgung

Das Planungsgebiet ist an das vorhandene Versorgungsnetz (EWE) angeschlossen. Hierfür gilt das Beitragsrecht der EWE.

13.3 Gasversorgung

Die Möglichkeit der Versorgung des Planungsgebietes mit Gas ist gegeben.

13.4 Müllbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Müllabfuhr des Landkreises angeschlossen.

13.5 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebietes hat Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Ganderkesee.

Für die rückwärtig vorgesehene Bebauung sind im Bereich des in den Erschließungsstraßen liegenden Hauptkanals neue Anschlüsse erforderlich.

13.6 Oberflächenentwässerung

Das Planungsgebiet hat bzw. erhält Anschluß an das zentrale Kanalnetz, so daß eine schadlose Oberflächenentwässerung sichergestellt ist.

Dabei ist davon auszugehen, daß die Oberflächenentwässerung auf den einzelnen Grundstücken selbst durch Versickerung erfolgt.

13.7 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Planungsgebiet muß nach den dafür vorgesehenen Bestimmungen und Richtlinien sichergestellt werden. Die Anzahl und die Standorte der Löschwasserentnahmestellen sind bei Durchführung der Planungsmaßnahmen mit den zuständigen Fachbehörden festzulegen.

14.) FOLGEMAßNAHMEN

11.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Durch die Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Ganderkesee keine Folgemaßnahmen.

Soweit sich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des IV. Teils des Bundesbaugesetzes für notwendig erweisen, werden diese den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

11.2 Sozialmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan ergeben sich mit seiner Verwirklichung nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Planungsgebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nicht.

Maßnahmen im Sinne des § 13 a BBauG werden somit nicht erforderlich.

15.) KOSTEN

Aus den Planungsmaßnahmen gegenständigen Bebauungsplanes ergeben sich keine Kosten im Sinne des VI. Teils des Bundesbaugesetzes.

Im Auftrage der Gemeinde Ganderkesee ausgearbeitet:

Bremen, den 14.02.1986 / 04.04.1986

instara


HORST FRÖLICH

Dipl. Ing. Garten- und Landschaftsarchitekt
Garten- und Landschaftsplanung · Städtebau
Vehrer Str. 180 2800 Bremen 44 Tel. (0421) 45 06 40 / 49


Frölich

Anerkannt:

Ganderkesee, den 16.03.1987


.....
(Schack)
Bürgermeister





.....
(Huhs)
Gemeindedirektor

Anmerkungen:

- 1.) Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden gemäß § 2 a (2) BBauG in einer Bürgerversammlung am 29.10.1985 nach Anschreiben der Betroffenen am 09.10.1985 dargelegt.
- 2.) Die Begründung hat gemäß § 2 a (6) BBauG vom 29.10.1986 bis 01.12.1986 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 16.03.1987




.....
(Huhs)
Gemeindedirektor

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 3. 9. 1987
Landkreis Oldenburg

Im Auftrage
Eilers

