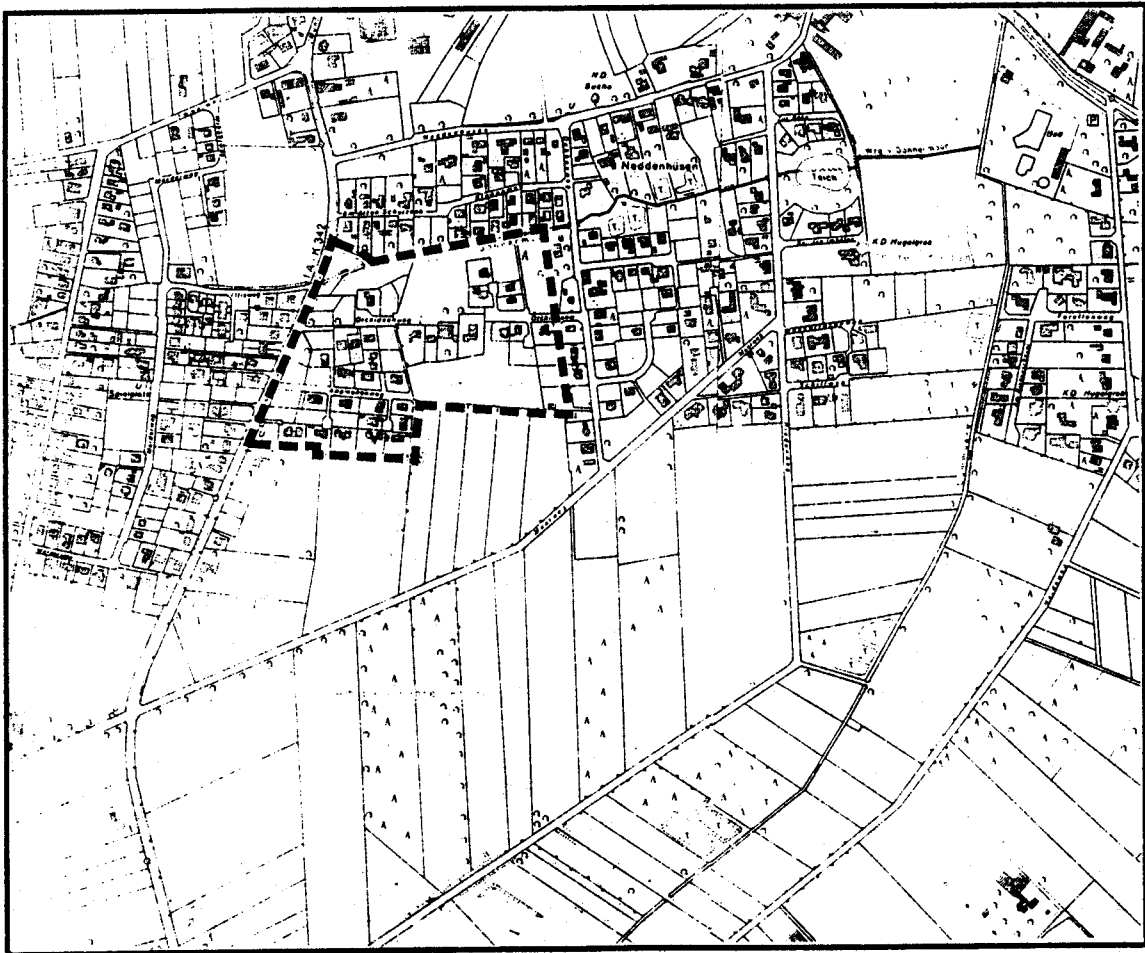


GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr.102 - Ganderkessee

(1. Änderung)

Begründung



Übersichtsplan

Maßstab 1 : 10.000

plankontor oldenburg
Nadorster Straße 139
26123 Oldenburg

Tel.: 0441/980710
Fax : 0441/9807190

ORIGINAL

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlaß und Ziele
2. Lage und Abgrenzung
3. Inhalt und Auswirkungen
4. Verfahrensvermerke

Bearbeitungsstand: 30. August 1993

1. Anlaß und Ziele

Anlaß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 - Ganderkesee ist der Wunsch von einer Reihe von Bewohnern einen Wintergarten mit geringer Dachneigung zu errichten. Aufgrund der Festsetzung einer Dachneigung von 30 - 50 Grad sind diese Wintergärten nach der heutigen Fassung des Bebauungsplanes nicht zulässig. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 102 dahingehend geändert werden, daß die vorgeschriebene Dachneigung nur noch für die Hauptdächer gilt. Bei der Festsetzung der Dachneigung ist es zu einer nicht gewollten Unzulänglichkeit des alten Bebauungsplanes gekommen.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, Wintergärten und ähnliche Anbauten ohne oder mit flacher Dachneigung in Zukunft zuzulassen. Die gestalterischen Ziele des Bebauungsplanes, welche mit der Festsetzung einer Dachneigung verfolgt wurden, sollen damit aber nicht außer Kraft gesetzt werden.

2. Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 - Ganderkesee für das Gebiet Anemonenweg/Orchideenweg liegt östlich der Birkenheider Straße. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 102.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt ersichtlich.

3. Inhalt und Auswirkung

Eine textliche Festsetzung des Bebauungsplanes lautet "Die Dächer der Wohnhäuser sind als geneigte Dächer mit 30 Grad bis 50 Grad Neigung auszubilden". Um Wintergärten und sonstige kleinere Anbauten von der Festsetzung der Dachneigung auszunehmen, wird die textliche Festsetzung ergänzt: "Ausgenommen hiervon sind Anbauten mit einer maximalen Grundfläche von 30 qm".

In Zukunft sind Anbauten bis zu einer Grundfläche von maximal 30 qm nicht mehr an die festgesetzte Dachneigung von 30 Grad bis 50 Grad gebunden. In der alten Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes lautet es zu diesem Thema: "Die geneigte Dachform zwischen 30 Grad und 50 Grad prägt den Charakter des Siedlungsbildes von Ganderkesee. Sie wurde festgesetzt, um eine gestalterische Kontinuität der Siedlungsentwicklung zu erreichen. Gleichzeitig soll dadurch ein angemessener Übergang zur freien Landschaft gewährleistet werden".

von Ganderkesee. Sie wurde festgesetzt, um eine gestalterische Kontinuität der Siedlungsentwicklung zu erreichen. Gleichzeitig soll dadurch ein angemessener Übergang zur freien Landschaft gewährleistet werden".

Mit der Einschränkung der textlichen Festsetzung, daß Anbauten bis zu maximal 30 qm Grundfläche von der Dachneigung freigestellt werden, wird der Charakter des Siedlungsbildes des Bebauungsplangebietes nicht beeinträchtigt. Bei Wintergärten dieser Größenordnung handelt es sich um untergeordnete Gebäudeteile. Zudem können so bei Erhalt des Charakters des Siedlungsbildes auch aktuelle bauliche Entwicklungen und Wünsche der Eigentümer berücksichtigt werden.

4. Verfahrensvermerk

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 - Ganderkesee - in der Sitzung am 17.3.94 beschlossen.

Ganderkesee, den 22.06.1994



.....
Der Gemeindedirektor