

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 102 - Ganderkesee

1. Grundlagen und Zweck des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl I, S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763) aufgestellt.

Das innerhalb seines Geltungsbereiches gelegene Gelände ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit einer Geschosßflächenzahl zwischen 0,3 und 0,6 dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, weil in seinem Geltungsbereich eine ständige Nachfrage nach Baugrundstücken besteht. Das Gelände ist nämlich günstig zum Ortskern Ganderkesee gelegen (ca. 700 m). Die Aufstellung des Bebauungsplans ist auch erforderlich, um die zu erwartende Bebauung in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken und um die im Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Bau neuer Häuser sowie die Voraussetzungen für die Erschließung zu schaffen.

Ferner ergibt sich die Notwendigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplans aus der besonderen Entwicklungsaufgabe "Wohnen", die der Gemeinde Ganderkesee durch das regionale Raumordnungsprogramm zugewiesen worden ist. Danach hat die Gemeinde Wohngebiete nicht nur für die Eigenentwicklung, sondern auch für den Zuzug von außen zu entwickeln. Folglich wird mit dem Bebauungsplan auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.

2. Festsetzungen und städtebauliche Erläuterungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stützen sich auf § 9 des Bundesbaugesetzes unter Zugrundelegung des in § 1 a.a.O. aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung, der Niedersächsischen Bauordnung und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes.

Das Konzept des Bebauungsplans verfolgt die Absicht, bei Sicherung und Entwicklung der das Landschafts- und Ortsbild prägenden Bestandteile eine lockere und abwechslungsreiche Einfamilienhaussiedlung zu ermöglichen, die ein hohes Maß an Landschaftsbezogenheit, Durchlässigkeit und deutliche, dem vorhandenen Ortsbild angepaßte Gestaltungsmerkmale aufweist.

Durch die Art der Erschließung, durch die Festsetzung von Pflanzgebieten bzw. die Berücksichtigung des Baumbestandes ist das großflächige Gebiet in überschaubare Einheiten gegliedert worden, die untereinander und nach außen hin gut zugänglich sind. Das Bauland wurde entlang der Birkenheider Straße aufgrund der Verkehrslage als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Somit sind hier auch Versorgungsfunktionen für das Gebiet möglich. Um weitergehende Störungen zu vermeiden, wurden Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke usw.).

Im übrigen Bauland wurde reines Wohngebiet festgesetzt. Da das Gebiet ausschließlich dem möglichst störungsfreien Wohnen dienen soll, wurden auch hier keine Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO zugelassen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes). Um die ausschließliche Errichtung von Familienheimen zu sichern, wurden im reinen Wohngebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen. Dem Ziel einer lockeren Bebauung und damit einer dem vorhandenen Ortsbild entsprechenden Bebauung dienen die Festsetzungen der Grund- und Geschoßflächenzahl, die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse, die festgesetzte Bauweise, die Mindestgröße der Baugrundstücke und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Für das gesamte Baugebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,3, d.h., es können 3/10 der Grundstücksfläche überbaut werden. Die Geschoßflächenzahl beträgt 0,4, d.h., die Gesamtgröße des Erd- und des Obergeschosses darf nicht mehr als 2/5 der Grundstücksfläche betragen. Die Ermittlung der zulässigen Geschoßflächen erfolgt entsprechend den Bestimmungen des § 20 der Baunutzungsverordnung. Da nur ein Vollgeschoß zulässig ist, darf das darüberliegende Geschoß kein Vollgeschoß sein.

Durch die festgesetzte Mindestgröße der Grundstücke von 600 m² und die ausschließliche Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ist eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit hohem Freiflächenanteil gewährleistet. Dabei ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der individuell gewünschten Anordnung der Gebäude weitgehender Spielraum gelassen.

Die geneigte Dachform zwischen 30° und 50° 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.

Durch die Anordnung verschiedener Fußwege ist das Baugebiet gut zugänglich, außerdem sind die fußläufigen Anbindungen der öffentlichen Grünfläche späterer Baugebiete im Süden des Siedlungsrandes sowie der vorhandenen Straßen gesichert.

Entlang dem öffentlichen Wasserzug Nr. 20 wurde eine zwischen 5 und 30 m breite Zone als öffentliche Grünfläche mit einem der Größe der zulässigen Geschoßfläche entsprechenden Kinderspielfeld sowie Spiel und Liegewiesen festgesetzt.

Die für den Ort Ganderkesee und die Umgebung typische Wallhecken- und Baumreihenstruktur ist auch im Plangebiet zu finden. Sie wurde zur Gliederung und landschaftlichen Einbindung des Baugebietes in Form der Festsetzung von Pflanzgeboten fortentwickelt. Zum Zwecke der Orientierung wie auch zur Schaffung guter kleinklimatischer Verhältnisse wurde an der Sammelstraße eine Alleepflanzung festgesetzt.

Zur Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche im Norden gegenüber den aus kanaltechnischen Gründen teilweise aufzufüllenden Baugrundstücken bzw. zur Einbindung des Siedlungsrandes im Süden wurden hier jeweils Pflanzgebote festgesetzt.

Wegen der landschaftsbetonten Siedlungsweise sollten als Einfriedungen möglichst nur Hecken gepflanzt werden.

Bei allen Pflanzungen sollen nur landschaftstypische und standortgerechte Laubgehölze verwendet werden.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Anlegung von 15 Parkständen für Besucher, Lieferanten und desgleichen festgesetzt. Diese Anzahl trägt Nr. 5.2.2. der RAST-E Rechnung, wonach für je 5 Wohnungen ein Parkstand anzulegen ist. Nach der Durchführung des Bebauungsplans werden in seinem Geltungsbereich etwa 70 Wohnungen vorhanden sein.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, weil der Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen und der Zuschnitt der Baugrundstücke entsprechend geplant wurden.

4. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Sammelstraße (Planstraße A), die den Dobbenweg und die Birkenheider Straße verbindet. Durch ihren Verlauf am südlichen Siedlungsrand ist die spätere Anbindung der weiteren im Flächennutzungsplan dargestellten Wohngebiete möglich. Im übrigen wird das Gebiet durch eine Stichstraße (Planstraße B) und durch Wohnwege erschlossen.

Die kleinen Wendeplätze sind hier ausreichend, weil die Wohnwege nur für den Verkehr der Anwohner (nicht Anlieger) bestimmt sind. Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Beschilderung) soll das sichergestellt werden.

5. Versorgungseinrichtungen

Die Trinkwasserversorgung soll durch Anschluß des Baugebietes an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes, die Stromversorgung durch Anschluß an das Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG erfolgen. Hierdurch entstehen der Gemeinde keine Kosten. Die Versorgung mit Erdgas ist möglich.

6. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation (Dobbenweg).

7. Regenwasserableitung

Das Oberflächenwasser aus dem gesamten Gebiet wird in Regenwasserkanalleitungen gesammelt und an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen.

8. Abfallbeseitigung, Versorgungs- und Rettungswege

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch Anschluß der Grundstücke an die vom Landkreis Oldenburg betriebene öffentliche Müllabfuhr. Die vorhandenen und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen gewährleisten die Erreichbarkeit der Grundstücke durch die Müllfahrzeuge wie auch durch Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge. Die Anwohner der Wohnstraßen müssen ihre Müllbehälter zum Zwecke der Abfuhr zur HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE bringen, wo ausreichend Abstellmöglichkeiten im Zuge der Grünstreifen geschaffen werden.

9. Kinderspielplatz

Im vorliegenden Bebauungsplan ist ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren mit einer Größe von ca. 1.800 qm festgesetzt. Diese Größe entspricht den Vorschriften des § 3 (2) des Nieders. Gesetzes über Spielplätze, wonach hier ein Spielplatz von ca. 550 qm Größe ausreichend ist.

10. Als bald zu treffende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen als bald folgende Maßnahmen getroffen werden:

- | | |
|---|-----------------|
| a) Anlage der Grünflächen und Pflanzungen | DM 150.000,-- |
| b) Verlegung der Schmutzwasserkanäle | DM 268.800,-- |
| c) Verlegung der Regenwasserkanäle | DM 270.000,-- |
| d) Straßen- und Wegebau mit Bepflanzung | DM 1.270.000,-- |
| e) Anlegung des Kinderspielplatzes | DM 52.000,-- |

Gesamtkosten	DM 2.010.800,--
	=====

Aus diesen Maßnahmen entstehen Kosten in Höhe von DM 2.010.800,--. Hiervon werden DM 1.736.600,-- auf die erschlossenen Baugrundstücke umgelegt. Der verbleibende Restbetrag in Höhe von DM 174.200,-- wird durch Bereitstellung im Rahmen des Vermögenshaushaltes finanziert.

11. Sonstiges

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese zu melden (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Nds.GVB1. S. 517).

Ganderkesee, den 30. April 1981

Gemeinde Ganderkesee

H. Denker

Denker
- Bürgermeister -



In Vertretung

(Büntjen)

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan-
entwurf zum Bebauungsplan Nr. 102 - Ganderkesee gemäß
§ 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 26.2.81 bis zum 26.3.81
öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 30. April 1981



In Vertretung

(Büntjen)

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 16.6.81

Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage

[Signature]