

ORIGINAL**B E G R Ü N D U N G****ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 131 - SCHIERBROK, GEMARKUNG GANDERKESEE, FLUR 12****1 RECHTSGRUNDLAGE**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) in der zur Zeit gültigen Fassung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 26.09.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 - Schierbrok - beschlossen.

2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfaßt ein ca. 2,9 ha großes Gebiet beiderseits des "Sahrener Weges" und des "Sahrener Ringes" in Schierbrok.

3 VERANLASSUNG UND ZWECK

Durch den Bebauungsplan soll sichergestellt werden, daß die künftige Bebauung den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung entspricht sowie zu der von der Gemeinde Ganderkesee beabsichtigten städtebaulichen Ordnung beiträgt.

Um die Bebauung der noch freien Grundstücke sowie Um- und Anbauten der vorhandenen Gebäude zu ermöglichen, werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben (§§ 30 und 33 BauGB) geschaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, daß die Bebauung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Bauflächen zu einer städtebaulich abgestimmten Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes am "Sahrener Weg" führt.

Insgesamt sollen dadurch eine Stärkung des Ortes zur Verbesserung der allgemeinen Lebensverhältnisse für dessen Einwohner sowie eine Erhöhung der Wirtschaftlichkeit und Leistungsfähigkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen erreicht sowie die vorhandenen Erschließungseinrichtungen ökonomischer genutzt werden.

4 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Der Bebauungsplan verfolgt die Absicht, die Nutzung von Wohnen zwischen Hahlbäke und Eisenbahn so anzuordnen, daß ein erträgliches und zumutbares Nebeneinander ohne wesentliche Störungen ermöglicht wird. Außerdem soll eine überschaubare und gegliederte Ortserweiterung mit einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Erschließung entstehen.

Für die vorhandenen Grundstücke werden durch Zuschnitt und Ausnutzung der Grundstücke Möglichkeiten geringfügiger Erweiterungen der Gebäude des Siedlungsgebietes am "Sahrener Weg" und "Sahrener Ring" geschaffen. Damit werden die Häuser auf den ca. 25 vorhandenen Wohngrundstücken planungsrechtlich gesichert. Mit der beabsichtigten neuen Errichtung von ca. 4 eingeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern werden die Voraussetzungen für eine überschaubare Siedlungserweiterung gegeben.

Insgesamt wird mit den ausgewiesenen Möglichkeiten im Bebauungsplan folgendes erreicht:

- die vorhandene Bebauung mit eingeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern wird planerisch gesichert,
- auf den noch unbebauten Grundstücken wird eine Bebauung zugelassen, wie sie dem Charakter der vorhandenen Häuser entspricht,
- Abschirmung und Abgrenzung durch Abpflanzungstreifen zur Bahnanlage hin (Strecke Bremen - Oldenburg),
- Abstand der Bebauung und der Baugrundstücke zur Hahlbäke hin durch eine private Grünfläche "Parkanlage",
- Beibehaltung der sparsamen Erschließung mit öffentlichem Verkehrsflächenanschluß an das überörtliche Straßennetz.

Wie aus dem Flächennutzungsplan zu entnehmen ist, wird eine weitere Bebauung des bisher landwirtschaftlich genutzten Gebietes in nordwestlicher Richtung, zum Bahnhof hin, angestrebt (Bebauungsplan Nr. 113 A); die Gemeinde Ganderkesee beabsichtigt, dort die auch für dieses Gebiet erforderlichen Spielplatzmöglichkeiten vorzusehen.



Da sich der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 131 am Rande des Ortsteiles Schierbrok befindet und es sich überwiegend um eine vorhandene Besiedlung handelt, wird davon ausgegangen, daß der Nachweis der Spielplatzmöglichkeit im angrenzenden Bebauungsplan erbracht wird.

5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Die überwiegenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden durch die vorhandene Besiedlung abgedeckt. Vorhandene Einzelbäume sowie Baum- und Strauchgruppen sind als zu erhalten festgesetzt. An markanten Stellen im Eingangsbereich des Geltungsbereiches sollen landschaftstypische und standortgerechte Bäume angepflanzt werden.

Auch die vorgesehenen Randbepflanzungen entsprechen den in der Umgebung vorhandenen Gliederungen der einzelnen Weideflächen; hierfür sind die entsprechenden landschaftstypischen und standortgerechten Bäume und Sträucher zu verwenden.

Der sensible Bereich der Hahlbäke wird insofern abgeschirmt, als der Randstreifen als private Grünfläche "Parkanlage" ausgewiesen wird mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. Der Randstreifen soll naturbelassen bleiben und nur zweimal im Jahr gemäht werden; sie ist das erste Mal Mitte Juni und das zweite Mal im August / September zu mähen. Außerdem sind Zäune in diesem Bereich nicht zulässig.

Aus diesem Grunde kann davon ausgegangen werden, daß die relativ kleine Siedlungserweiterung des Gebietes am "Sahrener Weg" und am "Sahrener Ring" nur eine geringfügige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes darstellt. Durch den Schutz vorhandener Bäume und Sträucher sowie durch die vorgesehene Anpflanzung neuer Bäume und durch die Pflanzfestsetzung am südlichen und östlichen Rand des Planungsbereiches sowie durch die vorgesehene Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" mit relativ großen Grundstücken wird außerdem eine Beeinträchtigung des Kleinklimas weitgehend vermieden. Somit sind die Ziele des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege weitestgehend berücksichtigt.

6 FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf § 9 BauGB unter Zugrundelegung des in § 1 a.a.O. aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der BauNVO.

6.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Teilgebiete 1-6 sind als "Allgemeines Wohngebiet" (WA gemäß § 4 BauNVO) ausgewiesen, wobei die Ausnahmen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Die nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie die zugelassenen ausnahmsweise möglichen Nutzungen entsprechen weitestgehend dem heutigen Siedlungscharakter; auch die Lage an der Bahnstrecke spricht für die ausgewiesene Nutzung.

Das Teilgebiet 7 ist als "Kleinsiedlungsgebiet" (WS gemäß § 2 BauNVO) ausgewiesen, wobei Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, um den direkt angrenzenden Bereich östlich der Hahlbäke entsprechend seiner Lage nutzen zu können.

Um den Siedlungscharakter und damit annähernd gleichgroße Gebäude zu erhalten, werden in den Teilgebieten 1-6 eine Grundfläche von 160 m² und eine Geschoßfläche von 240 m² und im Teilgebiet 7 eine Grundfläche von 130 m² und eine Geschoßfläche von 200 m² festgesetzt. Die Mindestgröße der neuen Baugrundstücke im Teilgebiet 7 wird mit 600 m² festgesetzt.

6.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, WIE STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Im Teilgebiet 1 wird eine offene Bauweise, in den Teilgebieten 2, 3, 4 und 6 wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern und in den Teilgebieten 5 und 7 eine offene Bauweise mit nur Einzelhäusern festgesetzt, wobei im Teilgebiet 5 Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten pro Haus zulässig sind.

Diese differenziert ausgewiesene Bauweise, die festgesetzte Zulässigkeit von höchstens einem Geschoß und Größe bzw. Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen dem vorhandenen Siedlungscharakter im

Geltungsbereich und damit auch einer landschaftstypischen Bebauung. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen weitgehend freigehalten werden von Garagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen, um den Übergang der hinteren Grundstücksflächen in die freie Landschaft zu betonen.

Die ausgewiesenen Flächen für Garagen entsprechen weitgehend den Bereichen, die auch schon heute für diese Nebenanlagen genutzt werden.

6.3 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Integrierte Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen sind städtebaulich erwünscht und bleiben daher bei der Ermittlung der Geschößfläche unberücksichtigt.

Um die Grundstücksfreiflächen zu sichern, sind Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6.4 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Diese textlichen Festsetzungen basieren auf den §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung.

Unter dem Gesichtspunkt der Wahrung des Siedlungscharakters werden nur geneigte Dächer zugelassen, und zwar für die Teilgebiete 1-7 Sattel- und Walmdächer mit 35 bis 45°; für Nebengebäude und Garagen bis zu 25 m² sind auch Flachdächer zulässig.

Allgemein darf die Traufhöhe höchstens 3,75 m und die Sockelhöhe höchstens 0,6 m betragen, bezogen auf die mittlere Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Ausnahmsweise können Gauben zugelassen werden; diese dürfen pro Dachseite eine maximale Länge von 3,0 m, gemessen an der Basis, aufweisen, um den Dachausbau zu erleichtern.

Um ein abgestimmtes Ortsbild zu erhalten, sind bei

- gegenüberliegenden Dachflächen gleiche Dachneigungen,
 - allen geneigten Dächern rote bis rotbraune bzw. rotbunte Farbgebungen,
 - Doppelhäusern einheitlich Materialien und Farbgebungen
- festgesetzt. Außerdem sind keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, Asbestzementprodukte, künstliche Materialnachbildungen, sonstige glänzende Materialien und Beschichtungen unzulässig.

Dem vorhandenen Siedlungscharakter entsprechend werden entlang der Grenzen an öffentlichen Verkehrsflächen nur Zäune bis 0,80 m Höhe sowie lebende Hecken oder sonstige Strauchbepflanzungen zugelassen. Um diese direkt an die Hahlbäke angrenzenden Bereiche freizuhalten sind innerhalb der privaten Grünfläche - Parkanlage - Zäune unzulässig.

6.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Erschließung des Plangebietes ist durch den "Sahrener Weg" und den "Sahrener Ring" gesichert. Der Anschluß an das überörtliche Straßennetz ist durch die vorhandene Anbindung an die Landesstraße 67 und durch die Ausweisung der Verlängerung des "Sahrener Weges" in Richtung Trendelbuscher Weg als Straßenverkehrsfläche gesichert. Die vorhandenen Randbereiche werden als Verkehrsgrün festgesetzt, um den Eingangsbereich zum Siedlungsgebiet zu betonen.

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind wegen der freien Sicht von baulichen Anlagen und von Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung oberhalb einer Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Die Ausbildung dieser inneren Erschließung und die Breite der Straßenprofile unterstützen den Charakter und die Ausprägung der vorhandenen Siedlung. Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze werden im Straßenraum untergebracht.

6.6 VERSORGUNGSFLÄCHEN

Die vorhandene Umformerstation für Elektrizität wird im Verkehrsgrün gesichert.

6.7 GRÜNFLÄCHEN / MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Zwischen Teilgebiet 7 und der Hahlbäke ist ein 20 bis 25 m breiter Streifen als private Grünfläche "naturnahe Parkanlage" mit der Maßnahme eines ursprünglichen Zustandes mit zweimaliger Mahd pro Jahr und der Unzulässigkeit von Zäunen ausgewiesen, um diesen sensiblen Bachbereich freizuhalten.

6.8 BEPFLANZUNGEN

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches, zur Bahnanlage hin, ist ein 5,0-10,0 m breiter Pflanzstreifen und an den südlichen Grenzen am Über-

gang von den Wohngebieten zur Landwirtschaft ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen, um das Siedlungsgebiet klar einzugrenzen und abzusichern.

7 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

7.1 VERSORGUNG

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluß des Baugebietes an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes, die Stromversorgung durch den Anschluß an das Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG sichergestellt. Hierdurch entstehen der Gemeinde Ganderkesee keine Kosten. Die Versorgung mit Erdgas kann aus dem Netz der Energieversorgung Weser-Ems sichergestellt werden.

7.2 ENTSORGUNG

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalisation gesichert und das Oberflächenwasser aus den Baugebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll durch Versickerung dem Boden wieder zugeführt werden. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch Anschluß der Grundstücke an die vom Landkreis Oldenburg betriebene öffentliche Müllabfuhr.

8 DURCHFÜHRUNG

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen.

9 ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) Ausbau des "Sahrener Weges"	DM 250.000,--
b) Ausbau des "Sahrener Ringes"	DM 250.000,--
	<hr/>
	DM 500.000,--
	<hr/>

Aus diesen Maßnahmen entstehen Kosten in Höhe von DM 500.000,--. Hier-
von werden DM 450.000,-- auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt.
Der verbleibende Restbetrag von DM 50.000,-- wird durch Bereitstellung
im Rahmen des Vermögenshaushaltes finanziert.

10 HINWEISE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.05.1992 dem geänderten
Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die er-
neute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1
zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen
Auslegung wurden am 20.10.1992 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf
des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.11.1992 bis
02.12.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken
und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.05.1993
als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 09. DEZ. 93



(Bürgermeister)



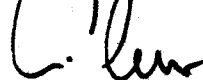
(Gemeindedirektor)

Hat vorgelesen

Wildeshausen, den 02.05.94

Landkreis Oldenburg

Im Auftrage



Eilers