

BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.138"GANDERKESEE"  
DER GEMEINDE GANDERKESEE

-----

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 0   | RECHTSGRUNDLAGEN  | 2 |
| 1   | ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG   | 2 |
| 2   | RAHMENBEDINGUNGEN   | 2 |
| 2.1 | Änderungsbeschluß und Geltungsbereich                                       | 2 |
| 2.2 | Einfügen in die Bauleitplanung der Gemeinde - bestehende Rechtsverhältnisse | 3 |
| 3   | ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME   | 3 |
| 3.1 | Siedlungsstruktur / Baugestaltung   | 3 |
| 4   | GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG   | 3 |
| 4.1 | Baufreiheit versus gestalterischer Zusammenhang einer Wohnsiedlung          | 3 |
| 4.2 | Konfliktbewältigung einer zu engen Bebauungsplanfestsetzung                 | 4 |
| 5   | INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG  | 4 |
| 5.1 | Festsetzungen   | 4 |
| 5.2 | Kosten  | 5 |
| 6   | DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF  | 5 |

**ORIGINAL**

## 0 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen dieser Änderungssatzung sind

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986,
- b) die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1990.
- c) die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 06.06.1986.

## 1 ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNGSSATZUNG

Im Geltungsbereich des am 07.03.1990 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes Nr. 138 "Ganderkesee" hat sich herausgestellt, daß wegen verschiedener gestalterischer Vorgaben Probleme bei der Bebauung der Grundstücke entstehen. Bei den Festsetzungen handelt es sich um die Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtungen) und um die Dachform.

Unter Berücksichtigung einer bürgernahen Planung und einer möglichst vielgestaltigen und sinnvollen Baugestaltung, ist es Zweck dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes einen Teilaspekt der textlichen Festsetzungen und die Festsetzung über die Stellung der Gebäude zu ändern.

## 2 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Änderungsbeschluß und Geltungsbereich der Änderungssatzung

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat am 27.02.1991 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 "Ganderkesee" beschlossen.

Das Gebiet des zu ändernden Bebauungsplans liegt am südwestlichen Ortsrand von Ganderkesee.

Der Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage des Gebietes wird aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

## 2.2 Einfügen in die Bauleitplanung der Gemeinde - bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Änderungsgebiet besteht seit dem 07.03.1990 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 138 "Ganderkesee".

Dieses Datum läßt sich aus der Verfahrensakte nicht nachvollziehen. Der BP 138 ist am 26.01.1990 im Amtsblatt veröffentlicht und damit rechtsverbindlich geworden.

## 3 ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME

### 3.1 Siedlungsstruktur/Baugestaltung

Das Änderungsgebiet liegt am Ortsrand des Ortsteils Ganderkesee der Gemeinde Ganderkesee.

Das Plangebiet ist noch nicht bebaut. Zur Zeit werden die tiefbautechnischen Erschließungsmaßnahmen (Kanalbau) durchgeführt.

Im angrenzenden bebauten Bereich an der Straße "Donnermoor" und "Immerweg" sind Gebäude mit geneigten Dächern vorhanden. Die Dachneigungen liegen im Bereich zwischen 35° bis 45°.

Die Gebäudestellung dieser Häuser sind sowohl giebelständig als auch traufständig.

## 4 GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

Die Aufgabe der Abwägung besteht darin, die Auswirkungen von Planungen auf die wirklich zwingenden Gegebenheiten zu beschränken.

Im folgenden sollen, soweit möglich und erkennbar, die Argumente aufgearbeitet werden.

Wesentliche Belange im Rahmen dieser Abwägung sind:

- eine möglichst große Baufreiheit für den Bauherren versus der gestalterische Zusammenhang einer neuen Wohnsiedlung;
- Konfliktbewältigung einer zu engen Bebauungsplanausweisung mit wirtschaftlichen Nachteilen für die Bauwilligen.

### 4.1 Baufreiheit versus gestalterischer Zusammenhang einer Wohnsiedlung

Der Bebauungsplan Nr. 138 setzt die Hauptfirstrichtungen, d.h. die Stellung der Gebäude entlang der Erschließungsstraßen fest. Dies im Hinblick auf ein einheitliches Gestaltungselement der neuen Wohnsiedlung.

BRUNNEN

Eine solche Festsetzung erscheint für einen einheitlichen Wohnhaustyp angebracht. Das Bebauungsplangebiet wird jedoch durch den Zuschnitt der Erschließungsstraßen (mit Anger) und den eingegrenzten Bauteppichen bereits räumlich markant erfahrbar. So daß auf eine zusätzliche Festsetzung der Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) verzichtet werden kann und dadurch eine abwechslungsreiche Baustruktur entstehen kann.

#### 4.2 Konfliktbewältigung einer zu engen Bebauungsplanfestsetzung

Die textliche Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 138, die nur Sattel- bzw. Pultdächer mit 35° - 45° Dachneigung zuläßt, differenziert nicht nach Haupt- und Nebengebäuden bzw. nach Garagen. Hierdurch ergeben sich für die Bauherren wirtschaftliche Nachteile und Härten, die in dieser Weise nicht gerechtfertigt erscheinen.

Durch eine Änderung der örtlichen Bauvorschrift sollen zukünftig nur die Hauptgebäude mit geneigten Dächern versehen werden. Nebengebäude und Garagen können dann auch mit Flachdächern errichtet werden. Dies erscheint insbesondere bei Grenzbebauung von Belang, weil durch steile Dächer es zu Verschattungen kommen kann, mit den daraus wahrscheinlich resultierenden Nachbarschaftskonflikten.

### 5 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

#### 5.1 Festsetzungen

##### § 1

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des rechtverbindlichen Bebauungsplans Nr. 138 Ganderkesee. Der räumliche Geltungsbereich ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

##### § 2

Mit Rechtskraft dieser Satzung treten die in der Planzeichnung durchkreuzten Festsetzungen

- Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung),
- Teile der textlichen Festsetzungen

außer Kraft. An ihre Stelle treten die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen.

## § 3

## Örtliche Bauvorschriften

## Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 Ganderkesee sind Hauptgebäude nur mit geneigten Dächern zulässig.

## Dachneigung

Die Dachneigung für Hauptgebäude -ausgenommen Mansarddächer- beträgt mindestens 35 Grad (Altgrad).

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.138 sind die Festsetzungen über die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtungen) herausgenommen worden. Damit ergeben sich für die einzelnen Bauherren größere Gestaltungsmöglichkeiten. Durch die Lage der Erschließungsstraßen und die Bauteppiche wird die umgebende Siedlungsstruktur beibehalten.

Die gestalterischen Festsetzungen betreffen den besonders raumwirksamen Bereich der Dachlandschaft. Aus dem angrenzenden Baubestand sind geneigte Dächer mit Dachneigungen von 35° bis 45° vorhanden. Diese Elemente sollen zukünftig für alle Hauptgebäude gelten. Als Ausnahme sind Mansarddächer mit einer anderen Dachneigung zulässig. Garagen und Nebengebäude können als Flachdächer hergestellt werden.

5.2 Kosten

Kosten entstehen durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

## 6 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.02.91 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 beschlossen. ~~Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.~~

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..08.05.1991.. dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegen wurden am 08.08.1991... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.08.91 bis 20.09.91 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlichen ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde hat der 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.91 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Bedründung beschlossen.

Ganderkesee, den 14.02.1992

*[Signature]*

Bürgermeister



*[Signature]*

Gemeindedirektor

~~Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes~~/die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am ...~~17.07.1992~~...im Amtsblatt *f.d. Reg. Bez. Weser-Ems.* bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 08.09.1992

*[Signature]*

Gemeindedirektor



Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht<sup>1</sup> geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den

Gemeindedirektor

<sup>1</sup> Nichtzutreffendes streichen