

**ORIGINAL****B E G R Ü N D U N G**

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 97 D - GANDERKESEE, GEMARKUNG  
GANDERKESEE, FLUR 39

**1 RECHTSGRUNDLAGE**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763), zuletzt geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2665) und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23. Juli 1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. April 1986 (Nds. GVBl. S. 103) i.V.m. 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVBauGB) vom 14.7.1987 (Nds. GVBl. S. 122), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Gemeindeordnung, der Niedersächsischen Landkreisordnung und des Gesetzes über die Auflösung des Verbandes Großraum Hannover vom 13. Oktober 1986 (Nds. GVBl. S. 323) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 15.12.1988 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 D - Ganderkesee beschlossen.

**2 GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich umfaßt ein ca. 1,5 ha großes Gebiet südlich des Handwerksweges und östlich der Weststraße. Das Planungsgebiet wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Grenze des Handwerksweges,
- im Osten und im Süden durch den Bebauungsplan 97 E,
- im Westen durch die westliche Grenze der Weststraße.

**3 VERANLASSUNG UND ZWECK**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.97 D soll sichergestellt werden, daß die künftige Bebauung den Vorschriften des Bundesbaue-

setzes und der Baunutzungsverordnung entspricht sowie zu der von der Gemeinde Ganderkesee beabsichtigten städtebaulichen Ordnung beiträgt.

Um die Möglichkeit einer Bebauung der noch freien Grundstücke zu verbessern, werden mit der Änderung des Bebauungsplanes die im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben (§§ 30 und 33 BauGB) geschaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Industriegebiet (GI) ausgewiesen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.97 D ist erforderlich, weil die Baugrenzen der beiden aneinanderstoßenden Bebauungspläne Nr.97 D und Nr. 97 E sowie die festgesetzte öffentliche Parkanlage die von der Gemeinde als erstrebenswert angesehene Überlappung der Bebauung an der gemeinsamen Grenze der beiden Bebauungspläne verhindern.

#### 4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Folgende Veränderungen werden festgesetzt:

- die Breite der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird - entlang der Weststraße, des Handwerkswegs und der bisherigen nördlichen Grenze - auf 5,0 m reduziert,
- die Baugrenzen an der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches entfallen, um die Möglichkeiten von überlappenden Bebauungen zum Bebauungsplan Nr.97 E zu eröffnen,
- die nicht mehr erforderliche Nutzung "öffentliche Grünfläche-Parkanlage" wird aufgegeben und die Fläche als Industriegebiet ausgewiesen,
- die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind entlang der Weststraße, Handwerksweg (5,0 m breit) geplant,
- das Sichtdreieck Weststraße/ Handwerksweg wird auf die notwendige Haltesichtweite reduziert.

Durch die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung entsprochen. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und die Belange der Wirtschaft sind berücksichtigt sowie der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden.

## **5 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.

### **5.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Gebiet ist als Industriegebiet (§ 9 BauNVO) ausgewiesen, wobei nur Betriebe und Betriebsarten zulässig sind, deren Emissionen nicht erheblich belästigend sind. Die Ausweisung entspricht der von der Gemeinde beabsichtigten Nutzungsstruktur und läßt den Spielraum für eine breite Palette von Betriebsansiedlungen zu. Das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,6 und BMZ 5,0 entspricht weitestgehend den heutigen und zukünftigen Ansprüchen an Industriegebiete unter Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

### **5.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

Für das Gebiet mit GI-Nutzung wird eine abweichende Bauweise (Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise zulässig) festgesetzt. Die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen. Diese Bebauungsmöglichkeiten entsprechen den heutigen und zukünftigen Ansprüchen an Industriegebiete unter Berücksichtigung eines ausreichenden Abstandes zu Verkehrsflächen.

### **5.3 SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

Um die Gebäude in die Landschaft zu integrieren, ist die maximale Höhe mit 7,5 m über der angrenzenden Fläche der Straßenerschließung und die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante mit maximal 0,5 m über dem Höchstpunkt der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche begrenzt.

### **5.4 VERKEHRSFLÄCHEN**

Die Erschließung des Plangebietes ist durch den vorhandenen Handwerksweg gesichert. Der Anschluß an das überörtliche Straßennetz ist die über die Weststraße an die Kreisstraße K 232 gesichert.

Die festgesetzten Sichtdreiecke beruhen auf den Anforderungen für Haltesichtweiten und sind wegen der freien Sicht von baulichen Anlagen und

von Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung oberhalb einer Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

### **5.5 LEITUNGSRECHT**

Die vorhandene unterirdische Leitung für die Gasversorgung ist durch ein Leitungsrecht mit Schutzstreifen gesichert.

## **6 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN**

### **6.1 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. Die Versorgung mit Erdgas kann aus dem Netz der Energieversorgung Weser-Ems sichergestellt werden.

### **6.2 ENTSORGUNG**

Die Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die öffentliche Abwasserkanalisation gesichert. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch Anschluß der Grundstücke an die vom Landkreis Oldenburg betriebene öffentliche Müllabfuhr.

## **7 DURCHFÜHRUNG**

Die Durchführung des Bebauungsplans ist ohne bodenordnende Maßnahmen möglich.

## **8 ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN**

Keine

**9 SONSTIGES**

Sollte bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Nds. GVBl. S. 518).

Ganderkese, den .20.03..... 1990



*A. Hach*

.....  
(Bürgermeister)

*M. M. M. M. M.*

.....  
(Gemeindedirektor)