

ORIGINAL**B E G R Ü N D U N G**

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 127 - GANDERKESEE, GEMARKUNG GANDERKESEE, FLUR 43

1 RECHTSGRUNDLAGE

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Juni 1985 (BGBl. I, S. 1144), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763) und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23. Juli 1973 (Nds. GVB1. S. 259), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes zur Bereinigung des Niedersächsischen Straf- und Ordnungswidrigkeitenrechts vom 5. Dezember 1983 (Nds. GVB1. S. 281) i.V.m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzes (DVBBauG) vom 19. Juli 1978 (Nds. GVB1. S. 560) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22. Juni 1982 (Nds. GVB1. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Gemeindeordnung, der Niedersächsischen Landkreisordnung und des Gesetzes über die Auflösung des Verbandes Großraum Hannover vom 20. Dezember 1984 (Nds. GVB1. S. 283) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 2. November 1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 - Ganderkesee beschlossen.

2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfaßt ein ca. 3,5 ha großes Gebiet südwestlich der "Lange Straße" (B 212) und südlich der Straße "Am Glockenstein" in Ganderkesee.

3 VERANLASSUNG UND ZWECK

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

Um die Bebauung und Erschließung dieses Gebietes zu ermöglichen, werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die im Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben (§§ 30 und 33 BBauG) geschaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GE / E 1) dargestellt. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, daß die Bebauung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Bauflächen zu einer städtebaulich abgestimmten Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes "Am Glockenstein" 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 werden. Ferner werden für die auf den Grundstücken Ecke "Lange Straße/"Am Glockenstein" befindlichen Betriebe Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet.

4 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Der Bebauungsplan verfolgt die Absicht, mit einer wirtschaftlich vernünftigen Erschließung eine überschaubare und gegliederte Ortserweiterung entstehen zu lassen.

Für die vorhandene Bebauung Ecke "Lange Straße/"Am Glockenstein" werden Ergänzungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt.

Für die südwestlich angrenzenden Grundstücke werden durch Zuschnitt und Ausnutzung der Grundstücke die Möglichkeiten der Erweiterung des Siedlungsgebietes "Am Glockenstein" geschaffen. Mit der beabsichtigten Errichtung von ca. 8 zweigeschossigen Geschoßwohnungsgebäuden, 4 zweigeschossigen Doppelhäusern und 17 eingeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern werden die Voraussetzungen für eine überschaubare Siedlungserweiterung gegeben.

Insgesamt wird mit den ausgewiesenen Möglichkeiten im Bebauungsplan folgendes erreicht:

- maßstäbliche Randbebauung entlang der "Lange Straße" (B 212),
- ergänzende Bebauung um die Wendeanlage "Am Südesch", die mit einem Fuß- und Radweg mit der B 212 verbunden ist,

- zweigeschossiger Wohnungsbau entlang der Planstraße A bei gleichzeitiger Verkehrsberuhigung der Straße "Am Glockenstein",
- eingeschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung im weiter südlich angrenzenden verkehrsberuhigten Bereich,
- ausreichende Abschirmung durch Abstand und dichte Abpflanzung zu dem südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb.

Für diese Siedlungserweiterung ist der Schulhof der Grundschule "Lange Straße" als erforderliche Spielplatzmöglichkeit vorgesehen, der über einen ampelgeschützten Überweg auf der gegenüberliegenden Straßenseite erreichbar ist.

5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Die überwiegenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden z.Z. landwirtschaftlich genutzt. Vorhandene Baum- und Strauchgruppen sollen dauernd erhalten werden. Im Verkehrsraum sollen an verschiedenen Stellen landschaftstypische und standortgerechte Bäume angepflanzt werden. Daraufhin abgestimmt sind zur Straßenseite der vorgeschlagenen Grundstücke hin lebende Hecken als Einfriedigung festgesetzt.

Insofern kann davon ausgegangen werden, daß die vorgesehene Bebauung nur eine geringfügige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes in der südlichen Gemarkung des Ortsteils Ganderkesee darstellt. Durch die Planstraße A und den Weg B wird der Zugang zu den westlich und südlich angrenzenden Flächen sichergestellt. Durch die vorgesehene Anpflanzung neuer Bäume und durch die Pflanzfestsetzungen am südlichen und südwestlichen Rand des Planungsbereiches sowie durch die vorgesehene Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" mit relativ großen Grundstücken wird außerdem eine Beeinträchtigung des Kleinklimas weitgehend vermieden.

Aus diesen vorgenannten Gründen sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege weitestgehend berücksichtigt.

6 FESTSETZUNGEN

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

6.1 BAULICHE NUTZUNG / BAUWEISE

Der Bebauungsplan ist nach Nutzung und Ausnutzung in 13 Teilgebiete untergliedert:

TEILGEBIET 1:

Dieses Teilgebiet ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE / E) ausgewiesen, wobei Betriebe und Betriebsarten zulässig sind, die nicht wesentlich stören. Für eine zweigeschossige offene Bauweise mit geeigneten Dächern kann die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 ausgenutzt werden.

TEILGEBIET 2:

Dieses Teilgebiet ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE / E) ausgewiesen, wobei Betriebe und Betriebsarten zulässig sind, die nicht wesentlich stören. Für eine zweigeschossige offene Bauweise mit Walmdach kann die GRZ mit 0,3 und die GFZ mit 0,8 ausgenutzt werden.

TEILGEBIET 3:

Dieses Teilgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise unzulässig sind. Für eine zweigeschossige offene Bauweise mit Walmdach kann die GRZ mit 0,25 und die GFZ mit 0,7 ausgenutzt werden.

TEILGEBIETE 4 UND 5:

Diese Teilgebiete sind als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise unzulässig sind. Für eine eingeschossige offene Bauweise mit Satteldach kann die GRZ mit 0,25 und die GFZ mit 0,4 ausgenutzt werden.

TEILGEBIETE 6, 7 UND 8:

Diese Teilgebiete sind als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise unzulässig sind. Für eine eingeschossige offene Bauweise mit Satteldach kann die GRZ mit 0,25 und die GFZ mit 0,4 ausgenutzt werden. Es sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

TEILGEBIETE 9 UND 10:

Diese Teilgebiete sind als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise unzulässig sind. Für eine zweigeschossige offene Bauweise mit Walmdach kann die GRZ mit 0,25 bzw. 0,3 und die GFZ mit 0,5 bzw. 0,6 ausgenutzt werden. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig mit nicht mehr als 2 Wohnungen pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte.

TEILGEBIETE 11, 12 UND 13:

Diese Teilgebiete sind als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise unzulässig sind. Für eine zweigeschossige offene Bauweise mit Walmdach kann die GRZ mit 0,25 bzw. 0,3 und die GFZ mit 0,6 bzw. 0,7 ausgenutzt werden.

6.2 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.

Zur Betonung des Straßenraumes wird die Stellung der baulichen Anlagen als zulässige Hauptfirstrichtung festgesetzt.

Unter dem Gesichtspunkt einer abgestimmten Erweiterung der Bebauung "Am Glockenstein" sind für die zweigeschossigen Gebäude nur Walmdächer mit einer Neigung von 35 - 45° zulässig mit Ausnahme des Teilgebietes 1, wo nur geneigte Dächer von 25 - 45° zulässig sind; für die eingeschossigen Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 40 - 50° zulässig.

Allgemein sind Kniestöcke (Drempel) bis zu einer Höhe von 0,4 m erlaubt sind und die Erdgeschoßfußbodenoberkante (OKFF) darf nicht höher als 0,6 m über der Oberfläche der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

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 sowie bogenförmige Öffnungen nur ausnahmsweise zulässig.

6.3 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der "Lange Straße" aus über die Planstraße A, von der nach ca. 40 m die Straße "Am Glockenstein" als verkehrsberuhigter Bereich abzweigt. Die Planstraße A hat in diesem Teil ein Profil von ca. 10,0 m und im weiteren Verlauf ein Profil von 12,0 m.

Die Planstraße A endet nach ca. 150 m am westlichen Rand des Plangebietes; es ist beabsichtigt, sie mit diesem Profil in abgeknickter Form bis zur Mühlenstraße fortzusetzen.

Von der Planstraße A zweigt nach ca. 120 m die Planstraße B und davon nach ca. 80 m die Planstraße C ab. Beide Straßen sind als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" (§ 42 Abs. 4a StVO) ausgewiesen. Von der Planstraße B zweigt der Weg B in südwestlicher und von der Planstraße C der Weg A in nordöstlicher Richtung zur Straße "Am Südesch" mit einer Breite von 3,5 m ab.

Die Ausbildung dieser inneren Erschließung unterstützt den Charakter und die Ausprägung der Siedlungserweiterung. Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze werden im Straßenraum untergebracht.

Die Wendeplätze der Planstraße B und C sowie die Restflächen beim Abzweig "Am Glockenstein" und an der westlichen Grenze des Teilgebietes 1 sind als Verkehrsgrün ausgewiesen und entsprechend zu gestalten.

6.4 BEPFLANZUNG

Zur südlichen und südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine 3,0 m breite dichte Bepflanzung mit standortgerechten und landschaftstypischen Gehölzen gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgewiesen. Ebenso sind die Gewerbegrundstücke untereinander und gegenüber den Wohnbaugrundstücken dicht abzapflanzen.

Zur Straßenseite der "Lange Straße" und Planstraße A sind Einfriedigungen bis zu 1,0 m Höhe und zur Straßenseite der verkehrsberuhigten Bereiche sind als Einfriedigung nur lebende Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, um die verschiedenen Ausprägungen des Siedlungsgebietes noch weiter zu unterstreichen. Als Einfriedigung sind Koniferen (Nadelgehölze) in einer Breite von 2,0 m von der Grundstücksgrenze unzulässig.

7 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

7.1 VERSORGUNG

Die Trinkwasserversorgung soll 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 erfolgen. Hierdurch entstehen der Gemeinde Ganderkesee keine Kosten. Die Versorgung mit Erdgas ist möglich.

7.2 ENTSORGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation und das Oberflächenwasser aus dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt.

8 DURCHFÜHRUNG

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert bodenordnende Maßnahmen, die sich auf freiwilliger Basis ausführen lassen.

9 ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) Herstellung der Planstraße A	DM	200.000,--
b) Herstellung der Planstraße B	DM	170.000,--
c) Herstellung der Planstraße C	DM	100.000,--
d) Herstellung der Wendeanlage "Am Südesch" und des Weges zur B 212	DM	50.000,--
e) Umbau der Straße "Am Glockenstein" (Teilstück)	DM	60.000,--
f) Herstellung des Weges A	DM	10.000,--
g) Herstellung des Weges B	DM	30.000,--
h) Herstellung des Weges C	DM	5.000,--
i) Herstellung der Schmutzwasserleitung	DM	167.000,--
j) Herstellung der Regenwasserleitung	DM	142.500,--
	DM	934.500,--

Aus diesen Maßnahmen entstehen Kosten in Höhe von DM ...934.500,--...
Hiervon werden DM .857...750,-- auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt.
Der verbleibende Restbetrag von DM .76.750,--... wird durch
Bereitstellung im Rahmen des Vermögenshaushaltes finanziert.

10 SONSTIGES

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

Ganderkese, den 06. APR. 1989...

.....
(Bürgermeister)

Schack



.....
(Gemeindedirektor)

Sprung