

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 98 - Gandarkesee, Gemarkung Ganderkesee

1. Planunterlage

Die Planunterlage wurde als Katasterkarte, M. 1 : 1.000, vom Katasteramt Delmenhorst zur Verfügung gestellt.

2. Grundlagen und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der zur Zeit geltenden 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 6. 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 liegende Gelände ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit einer GFZ bis 0,5 dargestellt.

In dem Gebiet sollen Familienheime in Ergänzung zur vorhandenen Bebauung und in einer der Landschaft angepaßten Bauweise entstehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, weil in diesem Bereich eine ständige Nachfrage nach Bauplätzen besteht, und 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.

Durch die Siedlungsentwicklung in einer stark agrarisch geprägten Landschaft sind an die Gestaltung der Gebäude und ihre landschaftliche Einbindung besondere Anforderungen gestellt. Das Baugebiet fällt von der Straße "Hohenkamp" zum Birkenweg um ca. 8 m ab, was einer durchschnittlichen Geländeneigung von 1 : 30 entspricht. Eine im Südwesten an das Gebiet anschließende Hofstelle mit Stallungen war bei der Planung hinsichtlich der Sicherung der Wohnbereiche gegen Geruchsimmissionen zu berücksichtigen.

3. Festsetzungen und städtebauliche Erläuterungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 Baunutzungsverordnung der Niedersächsischen Bauordnung und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes.

Das Konzept des Bebauungsplans ergab sich aus den landschaftlichen Eigenarten des Gebietes, aufgrund der vorhandenen Siedlungsteile sowie aus Überlegungen, mit möglichst geringem Erschließungsaufwand eine Einfamilienhausstruktur zu entwickeln, die der vielerorts üblichen Aufreihung von Gebäuden an Straßen neue Möglichkeiten unterschiedlicher Raumerlebnisse, Durchgangsmöglichkeiten und eindeutige Gestaltungsmerkmale entgegensetzt.

Durch die Anordnung der Gebäude und der Erschließung, die Festsetzung einer vorderen Baulinie sowie der Baumpflanzungen entstehen nicht nur gegliederte Baukörper, es ergeben sich auch kleine Platzsituationen, denen jeweils vier Gebäude zugeordnet sind und die durch die beiden festgesetzten Einzelbäume betont werden. Die Bewohner sollten angeregt werden, solche Vorplätze an den Wohnwegen gemeinsam zu gestalten.

Der im Gegensatz zum Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche) als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich konnte nicht als Bauland festgesetzt werden, da die dort ggfls. erstellten Wohngebäude zu dicht im Immissionsbereich der Hofstelle lägen.

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bauland wurde als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da hier weitgehend störungsfreies Wohnen gewährleistet werden soll, sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Für das gesamte Baugebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,4, womit 2/5 der Grundstücksfläche bebaut werden können, was bei der festgesetzten Mindestgröße der Grundstücke von 500 qm Bauformen nach den heutigen Anforderungen an die Wohnverhältnisse zuläßt.

Die Festsetzung der Mindestgröße erfolgte, um zu dichte Bebauung bzw. die Bildung von Hausgruppen oder reihenhausartiger Bebauung zu verhindern.

Die Geschoßflächenzahl beträgt 0,5. d.h., die Gesamtgröße des Erd- und des Dachgeschosses darf höchstens 1/2 der Grundstücksfläche betragen. Die Ermittlung der Geschoßflächenzahlen erfolgt entsprechend den Vorschriften des § 20 der BauNVO.

Es ist nur ein Vollgeschoß zulässig, es dürfen also nur Häuser mit solchen Dachgeschossen errichtet werden, die keine Vollgeschosse sind.

Die überbaubare Fläche wurde so bemessen, daß außer der vorgeschriebenen Orientierung der Gebäude an den Wohnwegen (Platz) eine individuelle Anordnung der Gebäude noch möglich ist.

3.2. Gestaltungsvorschriften

Wegen der Hanglage des Baugebietes und in Anpassung an die ländliche Siedlungsstruktur vor allem am Birkenweg bzw. an die geringe Höhenentwicklung der angrenzenden Siedlung Falterweg wurden nur Satteldächer mit quer zum Hang verlaufenden Firsten und einer Neigung zwischen 20° und 30° zugelassen, um die Höhe der Gebäude in Grenzen zu halten und das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

3.3. Erschließung

Das Baugebiet wird erschlossen von der Straße "Hohenkamp" durch eine Stichstraße analog der Erschließung der Siedlung Falterweg. Die Gebäude selbst liegen hauptsächlich an befahrbaren Wohnwegen. Durch ihre jeweilige Anbindung an den vorhandenen bzw. den zu schaffenden Fußweg zwischen Hohenkamp und Birkenweg ist ein hohes Maß an Durchlässigkeit auf kurzen Wegen gegeben.

Die Straßen und Wege sollten entsprechend den ländlichen Ausbaumerkmalen mit Pflasterbelägen und/oder wassergebundenen Decken versehen werden.

Die notwendigen Stellplätze bzw. Garagen sind in den Bauflächen zu schaffen. Für Besucher wurde die notwendige Anzahl an Parkflächen im Wendebereich bzw. hinter der Wallhecke am Hohenkamp vorgesehen.

3.4. Grünflächen/Kinderspielplatz

Der an der Nordostgrenze des Gebietes vorhandene Fußweg soll erhalten werden. Aufgrund der Größe der Flurstücke bzw. wegen des dort vorhandenen Baumbestandes (Wallhecke) wurde hier eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die aufgrund des Immissions-schutzes nicht bebaubare Fläche im Südwesten des Gebietes wurde als öffentliche Grünfläche mit verschiedenen Nutzungsangeboten festgesetzt (Ballspielplatz, Kinderspielplatz, Spiel- und Liegewiese). Die festgesetzte Immissionsschutzpflanzung sollte in die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche mit einbezogen werden.

3.5. Bepflanzung

Die für den Ort Ganderkesee und die Umgebung typische Knick- und Baumheckenstruktur ist auch im Plangebiet zu finden. Die entsprechenden Gehölze wurden als zu erhalten festgesetzt.

Die am Birkenweg außerhalb des Plangebietes vorhandenen Ansätze einer Straßenbaumbepflanzung wurden im Planbereich aufgenommen und ein entsprechendes Pflanzgebot festgesetzt.

Zur Betonung der Hausvorplätze und zur landschaftlichen Einbindung der Gebäude wurde die Pflanzung von Einzelbäumen festgesetzt.

Entsprechend dem Bestand am Birkenweg und als typischer Bestandteil einer ländlichen Siedlungsstruktur wurden als Einfriedungen nur Laubholzhecken (Liguster und Hainbuchen o.ä.) zugelassen. Zur Abschirmung der Stallungen der Hofstelle wurde an der Südgrenze ein ca. 20 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

Bei allen Pflanzungen dürfen nur standortgerechte, heimische Laubgehölze verwendet werden, Nadelgehölze sind weder landschaftstypisch noch entsprechen ihnen die Standortverhältnisse.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen für die Erschließung und die öffentliche Grünfläche (Spielplätze und Liegewiese) müssen von der Gemeinde erworben werden. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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 Ganderkesee keine Kosten. Die Versorgung mit Erdgas ist möglich.

6. 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 Haupteerschließungsstraße bringen.

7. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation

8. Regenwasserableitung

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem gesamten Gebiet ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

9. Als bald zu treffende Maßnahmen

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

a) Anlage der Grünfläche mit Schutzpflanzung	DM	174.000
b) Verlegung der Schmutzwasserkanäle	DM	76.500
c) Verlegung der Regenwasserkanäle	DM	.-
d) Straßen- und Wegeausbau	DM	213.000
e) Grunderwerbskosten Grünfläche	73.000	
"- Übr. Erschl.	<u>152.000</u>	
	DM	<u>225.000</u>
		688.500
		=====

Aus diesen Maßnahmen entstehen Kosten in Höhe von DM 688.500 .
Hiervon werden DM 283400 auf die erschlossenen Grundstücke
umgelegt. Der verbleibende Restbetrag in Höhe von DM 405.100
wird durch Bereitstellung im Rahmen des Vermögenshaushalts finanziert.

10. 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).

11. Ergänzungen nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gegen die vorgesehene Festsetzung des Planbereichs als "Allgemeines Wohngebiet " (WA) haben einige Träger öffentlicher Belange Bedenken erhoben. Sie verwiesen darauf, daß in unmittelbarer Nähe der Hof Wiese betrieben wird. Nach der Art und dem Umfang der dort vorhandenen und noch möglichen Viehzucht muß ein Abstand zum nächsten Wohngebiet von ca. 250 m eingehalten werden, nach dem Plan werden ca. 100 m eingehalten.

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan als Wohngebiet dargestellt. Gegen diese Darstellungsart waren weder von den Betroffenen noch von den Trägern öffentlicher Belange Bedenken oder Anregungen vorgetragen worden. Im übrigen sind der Gemeinde von den in unmittelbarer Nähe zum Hof Wiese wohnenden Bürger keine Beschwerden wegen Geruchsbelästigungen etc. bekannt geworden.

Von der Darstellungsart des Flächennutzungsplans hat sich der Bebauungsplan leiten zu lassen.

Da im Bebauungsplan eine Festsetzungsart als "Reines Wohngebiet" oder "Allgemeines Wohngebiet" aus den vorgenannten Gründen wegen möglicher Geruchsbelästigungen nicht befürwortet wird, bleibt lediglich die Möglichkeit der Festsetzung eines "Kleinsiedlungsgebietes".

Typisch für diese Festsetzungsart ist das Wohnen in Verbindung mit einer nebenberuflichen intensiven Gartenbaunutzung und oftmals einer Kleintierhaltung. Die Besonderheit des Gebietes ist aus der sozialpolitischen Bedeutung zu erklären. Es gibt keine Baugebietsart, die derart geeignet ist, breiten Bevölkerungskreisen durch eigenen Besitz von Haus mit Gartennutzung die Verbundenheit mit der Natur, im weitesten Sinne verstanden, zu vermitteln und zugleich durch die Bodenständigkeit eine Krisenfestigkeit zu erreichen, die vor allem in Zeiten evtl. Arbeitslosigkeit von besonderer Bedeutung sind.

Wer sich in einem Kleinsiedlungsgebiet ansiedelt, muß gewisse Auswirkungen der Tierhaltung als gebietstypisch hinnehmen, wie z.B. Gerüche. Im übrigen wird davon ausgegangen, daß die nunmehr vorgesehene Nutzungsart eine sinnvolle Abstufung der daran anschließenden reinen Wohngebiete bzw. allgemeinen Wohngebiete auf der einen und der landwirtschaftlichen Nutzung auf der anderen Seite dargestellt.

Zur Erreichung des planerischen Ziels wurde die Mindestgrundstücksgröße auf 600 qm festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Somit ist neben der Hauptwohnung eine Einliegerwohnung zulässig. Diese familiengerechte zweite Wohnung ist sogar erwünscht. Sie kann im übrigen später von den erwachsenen Kindern als eigene Wohnung genutzt werden.

Ganderkesee, den 15. Dezember 1981

H. Imker

- Bürgermeister -



Mein

- Gemeindedirektor -

Hat vorgelesen
Oldenburg, den 9.9.82
Landkreis Oldenburg
Im Auftrage

E. Eilers

