

Planzeichnerklärung

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete (WA*)
- Mischgebiet (MI)

Maß der baulichen Nutzung

- Geschosflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

Bauweise, Baugrenzen, Bauzonen

- Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsgrün
- Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck (Bewuchs bis 80 cm Höhe zulässig - OK-Straße, Nebenanlagen nicht zulässig)

Flächen für Versorgungsanlagen

- Umformerstation

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (sh. textl. Festsetzungen)
- Baum (sh. textliche Festsetzung)
- Wallhecke (nachrichtliche Kennzeichnung)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

A.) Textliche Festsetzungen

1.) WA-Gebiete

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten WA-Gebiete (WA-Gebiete) sind nur Einzel- bzw. Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig (§ 4 (4) BauNVO).

2.) MI-Gebiete

Innerhalb der MI-Gebiete sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Geschosfläche von max. 300 qm zulässig.

3.) II-geschossige Bauweise

Bei einer II-geschossigen Bauweise müssen -unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen- die Baugrenze von der östlichen Straßenbegrenzungslinie des Marder- und Wieselweges einen Abstand von mindestens 10 m einhalten.

4.) Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sokkel) der Gebäude wird auf max. 0,50 m, gemessen über OK-Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße.

5.) Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

6.) Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Baum- und Gehölzbestand gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB zu erhalten.

7.) Zu erhaltender Baumbestand

7.1 Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB zu erhalten.

7.2 Im Rahmen der gemäß § 19 (2) BauNVO vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzten zulässigen Grundflächen kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Entfernung des Baumbestandes ausnahmsweise nur insofern erfolgen, als dies durch die zu errichtenden baulichen Anlagen zwingend erforderlich wird. Die Prüfung erfolgt im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens.

8.) Sichtdreiecke

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind oberhalb 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtbarstehender bzw. sichtbarbehindernder Nutzung freizuhalten.

B.) Gestalterische Festsetzungen (mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 BauO)

1.) Traufhöhe

Innerhalb des Planungsbereiches wird die Traufhöhe für die zulässigen eingeschossigen Wohnhäuser auf max. 3,80 m, für die zulässigen zweigeschossigen Wohnhäuser auf max. 6,00 m festgesetzt.

2.) Dachform

- 2.1 Für I-geschossige Gebäude sind nur Dächer mit Neigungen von 30° - 50° zulässig.
- 2.2 Für II-geschossige Gebäude sind nur Dächer mit Neigungen von 30° - 45° zulässig.
- 2.3 Ausgenommen von den Festsetzungen Nr. 2.1 und 2.2 sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO unter 50 qm Grundfläche.

C.) Nachrichtlicher Hinweis

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Wallhecken sind gemäß § 33 Nds. Naturschutzgesetz vom 20.03.1981 zu erhalten.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und der §§ 56, 97 und 98 des Niedersächsischen Bauordnung in der Neufassung vom 06.06.1986 (Nds. OBst. S. 157) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. OBst. S. 229), zuletzt geändert durch die vierte Verordnung zur Änderung der Verordnung über öffentliche Bekanntmachung von Satzungen der Gemeinden und Landkreise in amtlichen Verkündungsblättern vom 23.02.1989 (Nds. OBst. S. 47), hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 92 - "Ganderkesee", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 12.04.1990

(Schack)
Bürgermeister

(Sprung)
Gemeindedirektor

Aufstellung

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 29.02.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.03.1984 öffentlich bekanntgemacht.

Ganderkesee, den 12.04.1990

(Sprung)
Gemeindedirektor

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.08.1989). Die Planunterlage ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei abgleichbar.

Barnstorf, den 19.04.1990

Ausarbeitung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Ganderkesee. Ganderkesee, den 12.04.1990

(Sprung)
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 18.07.1989 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.07.1989 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.10.1989 bis 03.11.1989 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Ganderkesee, den 12.04.1990

(Sprung)
Gemeindedirektor

Eingeschränkte Beteiligung

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 18.07.1989 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 BauGB wurde von der Gemeinde Ganderkesee Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 03.11.1989 gegeben.

Ganderkesee, den 12.04.1990

(Sprung)
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.12.1990 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 12.04.1990

(Sprung)
Gemeindedirektor

Anzeige nach BauGB

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 3 i.V. mit § 6 BauGB dem Landkreis Oldenburg angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht (Az.: G12601). Wildeshausen, den 25.03.90

(Sprung)
Landkreis Oldenburg

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ist am 24.03.1990 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Kraft. Ganderkesee, den 06.11.1990

(Sprung)
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahren- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den 23.09.1994

(Sprung)
Gemeindedirektor

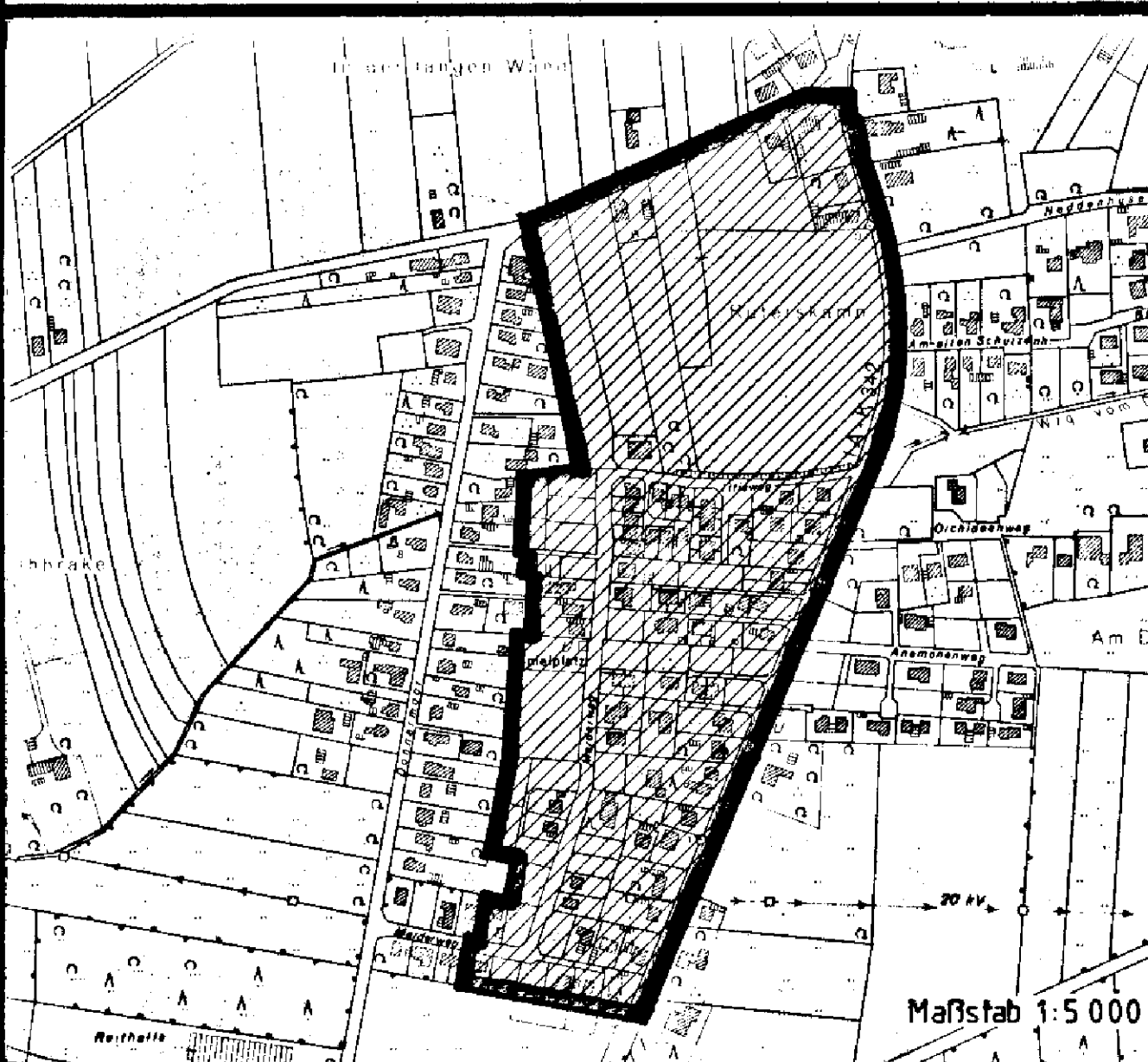
Dieser Bebauungsplan ist der Öffentlichkeit ausgestellt.

ORIGINAL

(Sprung)
Gemeindedirektor

Bebauungsplan Nr. 92 B Ganderkesee Gemeinde Ganderkesee

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
Zugleich Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 92 - Ganderkesee



Vervielfältigungsvermerk A1 1817/88
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur 45 Maßstab 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Kartengesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187).
(dazu gehören auch Zwecke der Bauplanung)