

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 189, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 25.03.1999

 (Bürgermeister)  (Gemeindevorstand)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 04.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 189 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.03.1999 öffentlich bekannt gemacht worden.

Ganderkesee, den 30.03.99

 (Gemeindevorstand)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Flur 44, Gemarkung Ganderkesee, Gemeinde Ganderkesee

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.03.1998, GB - Nr.: 97189-9/2 U). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Barnstorf, den 18. Aug. 1999

 (Dipl.-Ing. Buschmann, OStv.)
W. Buschmann · E. Kamphausen
B. L. Lohmann · F.-J. Ostendorf
Offener Hausbau, Vornehmung, Baugruppe
Am Markt 4 · 49401 Barnstorf
Tel. (05442) 99 42-0 · Fax (05442) 99 42-22

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.11.1998 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 01.12.1998 bis 04.01.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

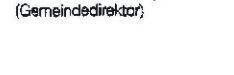
Ganderkesee, den 30.03.99

 (Gemeindevorstand)

Eingeschränkte Beteiligung

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 05.02.1999 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 12.02.1999 gegeben.

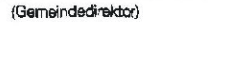
Ganderkesee, den 30.03.99

 (Gemeindevorstand)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.03.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 30.03.99

 (Gemeindevorstand)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.03.99 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.03.99 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 30.03.99

 (Gemeindevorstand)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Ganderkesee, den ...

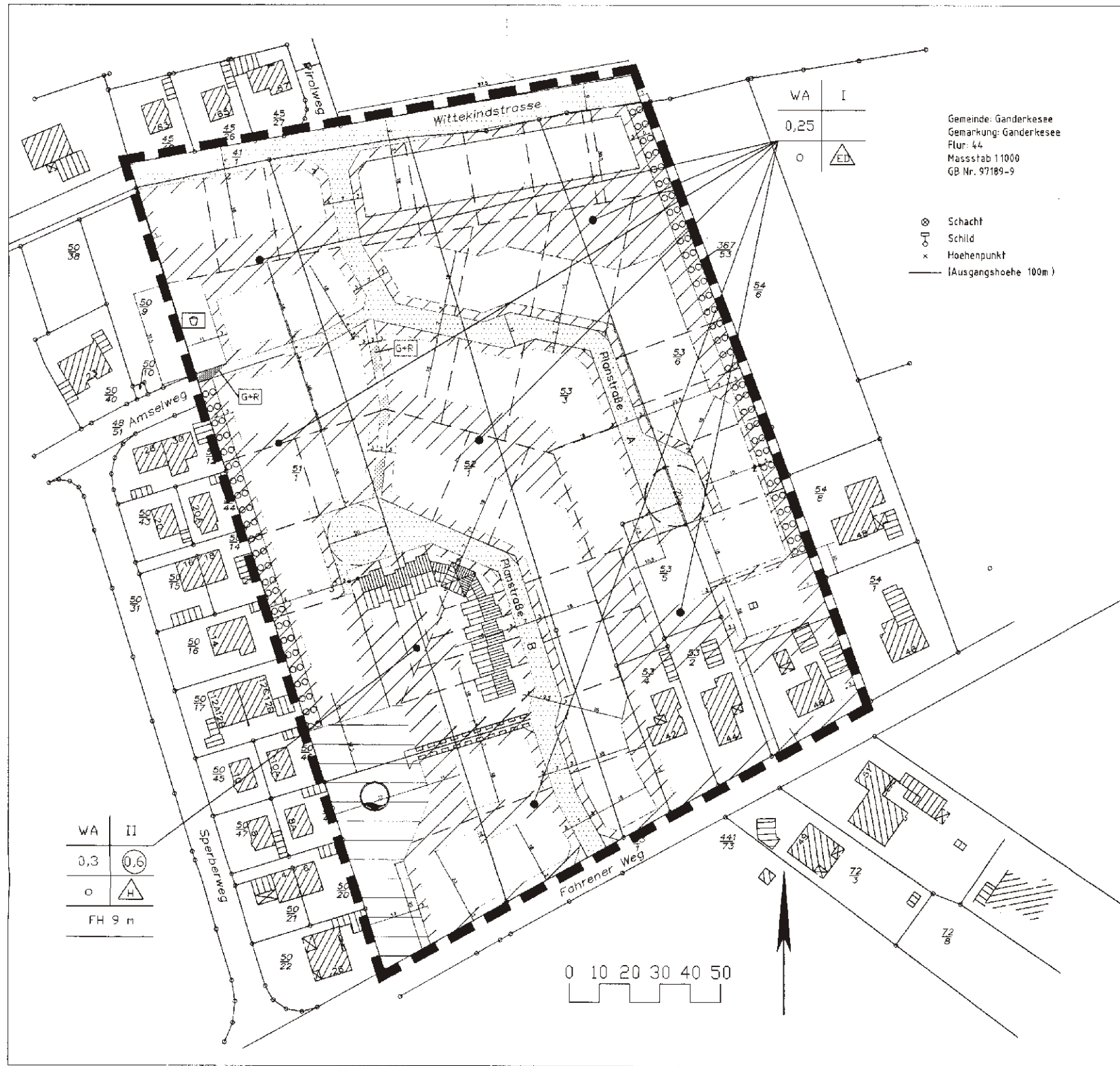
 (Gemeindevorstand)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den ...

 (Gemeindevorstand)



PLANZEICHENERKLÄRUNG


Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete


Maß der baulichen Nutzung


 Geschosflächenzahl


 Grundflächenzahl

 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen


 offene Bauweise

 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig


 offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

 Baugrenze


Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung


 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Gehen- und Radweg


Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen


 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser


Zweckbestimmung:

 Wasser (Regenrückhaltebecken)


Grünflächen

 Grünflächen


 Grünflächen


 Spielplatz

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Ungrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ganderkesee

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Ausschuß bestimmter Arten von Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Nr. 2 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden
Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

Nr. 3 Mindestgrundstücksgrößen
Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 600 Quadratmetern einhalten; für Doppelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 350 Quadratmetern je Haushälfte. Für Hausgruppen wird eine Mindestgrundstücksgröße nicht festgesetzt.

Nr. 4 Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.

Nr. 5 Pflanzflächen auf den Baugrundstücken

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortheimische Laubgehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Ersatz für abgängige Gehölze sind unverzüglich Neuanpflanzungen an gleicher Stelle vorzunehmen. Folgende Arten stehen zur Auswahl: Stieleiche, Traubeneiche, Esche, Silberweide, Grauweide, Hainbuche, Eberesche, Hartriegel, Rote Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuß. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens zweimal verpflanzt, mindestens acht bis zehn Zentimeter Stammumfang; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens sechs bis acht Zentimeter Stammumfang; Sträucher müssen mindestens zweimal verpflanzt und mindestens 60 – 100 Zentimeter hoch sein. Auf je zweieinhalb Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen Einrichtungen zur Oberflächenentwässerung angelegt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nr. 6 Anpflanzungen von Bäumen auf den Baugrundstücken

Auf jedem privaten Baugrundstück – ausgenommen sind die mit Hausgruppen zu bebauenden Grundstücke – ist je angefangener 700 Quadratmeter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sofern das betreffende Baugrundstück an die Wittekindstraße oder an den Fahrweg grenzt, ist die Baumpflanzung in nicht mehr als fünf Metern Abstand von der Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Straße vorzunehmen. Als Ersatz für abgängige Bäume ist unverzüglich eine Neuanpflanzung an gleicher Stelle vorzunehmen. Bäume, die bereits nach der textlichen Festsetzung Nr. 5 gepflanzt wurden, zählen – für die Erfüllung dieser Anforderung nicht mit. Folgende Arten stehen zur Auswahl: Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Hainbuche, Feldulme, Esche, Silberweide. Statt eines Laubbaumes können alternativ auch zwei Obstbäume (Kernobst, möglichst alte Sorten, Hochstämme) gepflanzt werden. Die Qualität des Pflanzmaterials muß der textlichen Festsetzung Nr. 5 entsprechen, bei Obstbäumen darf der Stammumfang jedoch sechs bis acht Zentimeter betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nr. 7 Einfriedung der Baugrundstücke

Die Einfriedung der Grundstücke gegenüber den Straßenverkehrsflächen darf ausschließlich in Form von lebenden Hecken erfolgen. Folgende Arten stehen dafür zur Auswahl: Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Buchsbaum, Liguster oder Eibe. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

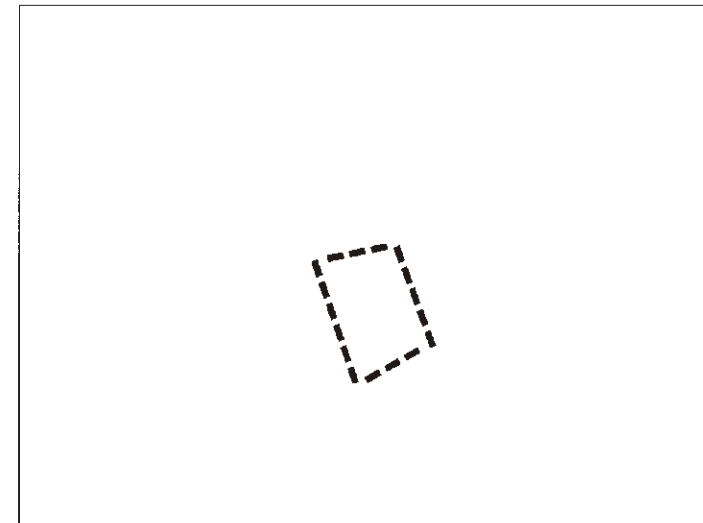
Bei sämtlichen Erdarbeiten innerhalb des Eschaufrages ist mit archäologischen Funden zu rechnen, bei denen es sich um Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) handelt. Aus diesem Grunde ist gem. § 13 Abs. 1 NDSchG für sämtliche Erdarbeiten (auch Erschließungsarbeiten für den Kanalschluß, etc.) im Bereich des Eschaufrages die denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese ist beim Landkreis Oldenburg – Untere Denkmalschutzbehörde – zu beantragen. Erdarbeiten, die ohne die denkmalrechtliche Genehmigung ausgeführt werden, stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld bis zu 500.000 DM geahndet werden kann.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde oder die Gemeindeverwaltung zu benachrichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 189 hebt mit dem Zeitpunkt seines Inkrafttretens die Satzung Nr. 15 auf, soweit sich die räumlichen Geltungsbereiche überschneiden.

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 189
- Ganderkesee -



Übersichtsplan : 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

Bearbeitungsstand: 15.02.1999