

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 170 „Neue Straße / Zur Wassermühle“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, und die Begründung als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 22.6.2004 L.S.
(Siegel) gez. Sprung
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 21.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170 „Neue Straße / Zur Wassermühle“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.07.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ganderkesee, den 22.6.2004 gez. Sprung
(Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Flur 14, Gemarkung Ganderkesee, Gemeinde Ganderkesee
Maßstab 1: 1000

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5) Die Verwertung für nichtelgene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 3/03). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Oldenburg, den 22.06.2004 gez. H.Wegner
()

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 18.06.2004
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
gez. Lüders
(Dipl.-Ing. Lüders)

Öffentliche Auslegung
Durch Grundsatzbeschluss des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 01.11.1994 wurde die Entscheidungsbefugnis für die öffentliche Auslegung von Bauleitplanentwürfen gem. § 54 Abs. 4 NGO auf den Bürgermeister übertragen. Aufgrund dieser Befugnis hat der Bürgermeister die 1. öffentliche Auslegung des Entwurfes beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 23.06.2003 bis 25.07.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 22.6.2004 gez. Sprung
(Bürgermeister)

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 17.12.2003 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 29.12.2003 bis 12.01.2004 gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 22.6.2004 gez. Sprung
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Ganderkesee, den 22.6.2004 gez. Sprung
(Bürgermeister)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.06.04 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 25.6.04 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 05.07.04
(Bürgermeister)

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
(Bürgermeister)

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

Ganderkesee, den
(Bürgermeister)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mindestgrundstücksgrößen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird für Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 600 qm festgesetzt; für Doppelhäuser wird eine Mindestgrundstücksgröße von 350 qm je Haushälfte festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

3. Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

4. Trauf- und Firsthöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der privaten Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwalm, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine größere als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen.

5. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der privaten Grünfläche sowie entlang der Flächen für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung) sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig.

6. Erhalt von Anpflanzungen

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist an derselben Stelle eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen.

7. Bepflanzung der privaten Grünfläche

Auf der privaten Grünfläche sind standortheimische Laubgehölze als Ergänzung zu vorhandenen Gehölzen zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Kornelkirsche, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuß, Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 56, 97 und 98 NBauO)

§ 1 Dachgestaltung

Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für begrünte Dächer (Grasdächer) sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalm, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 qm haben. Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dachneigung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

HINWEISE

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

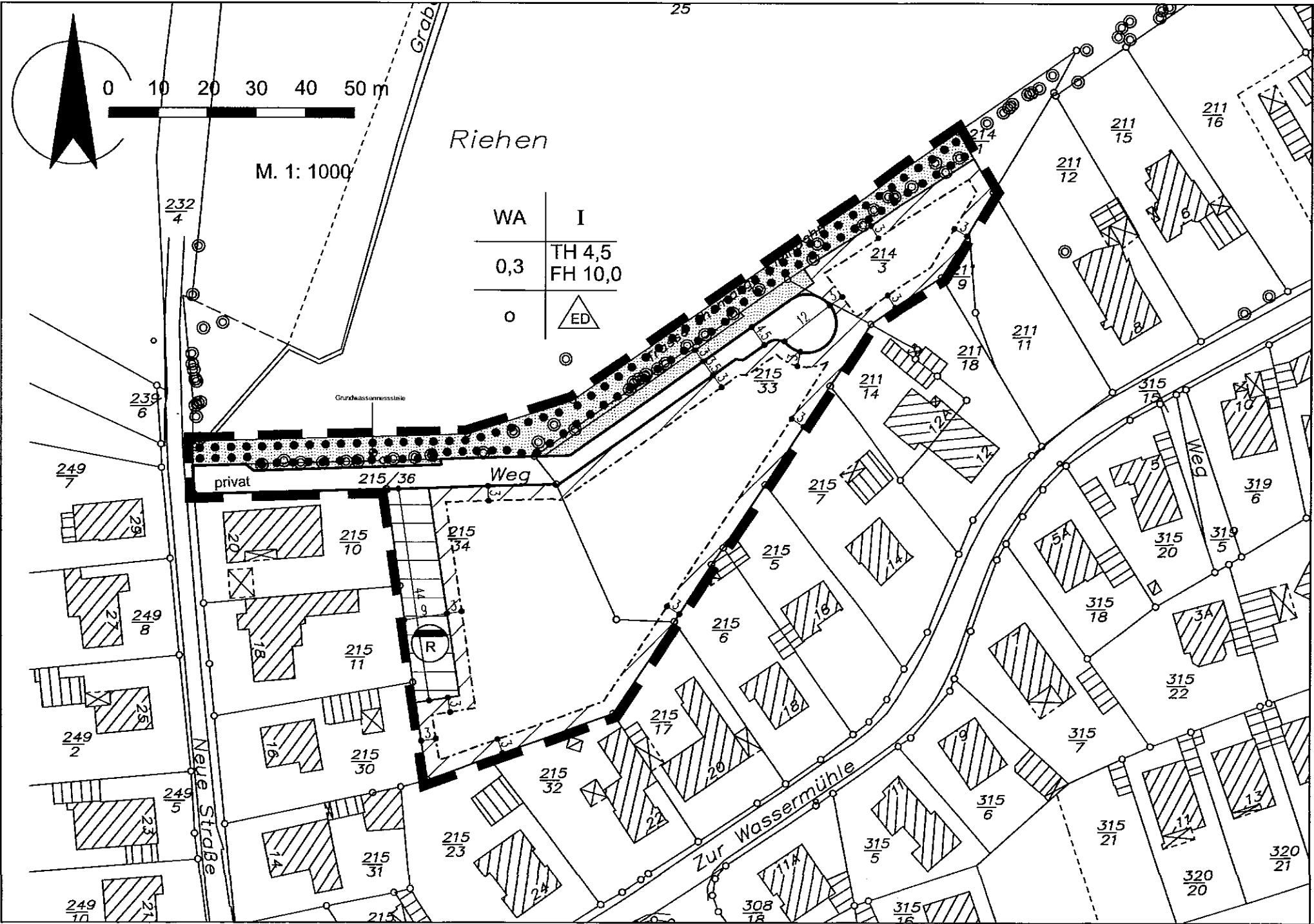
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

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

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Altlast (ehemalige Mülldeponie). Aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes wird deshalb empfohlen, auf allen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Grundwasser nicht zur Bewässerung von Nutzpflanzen zu verwenden. Eine abschließende gesundheitliche Bewertung des Gebietes ist nicht erfolgt

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 170 „Neue Straße / Zur Wassermühle“ übereinstimmt.

Ganderkesee, den 14.07.07 Im Auftrag:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl TH 4,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß FH 10 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise
 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

Verkehrsflächen

private Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Zweckbestimmung:
 Regenwasserrückhaltung

Grünflächen

private Grünflächen

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

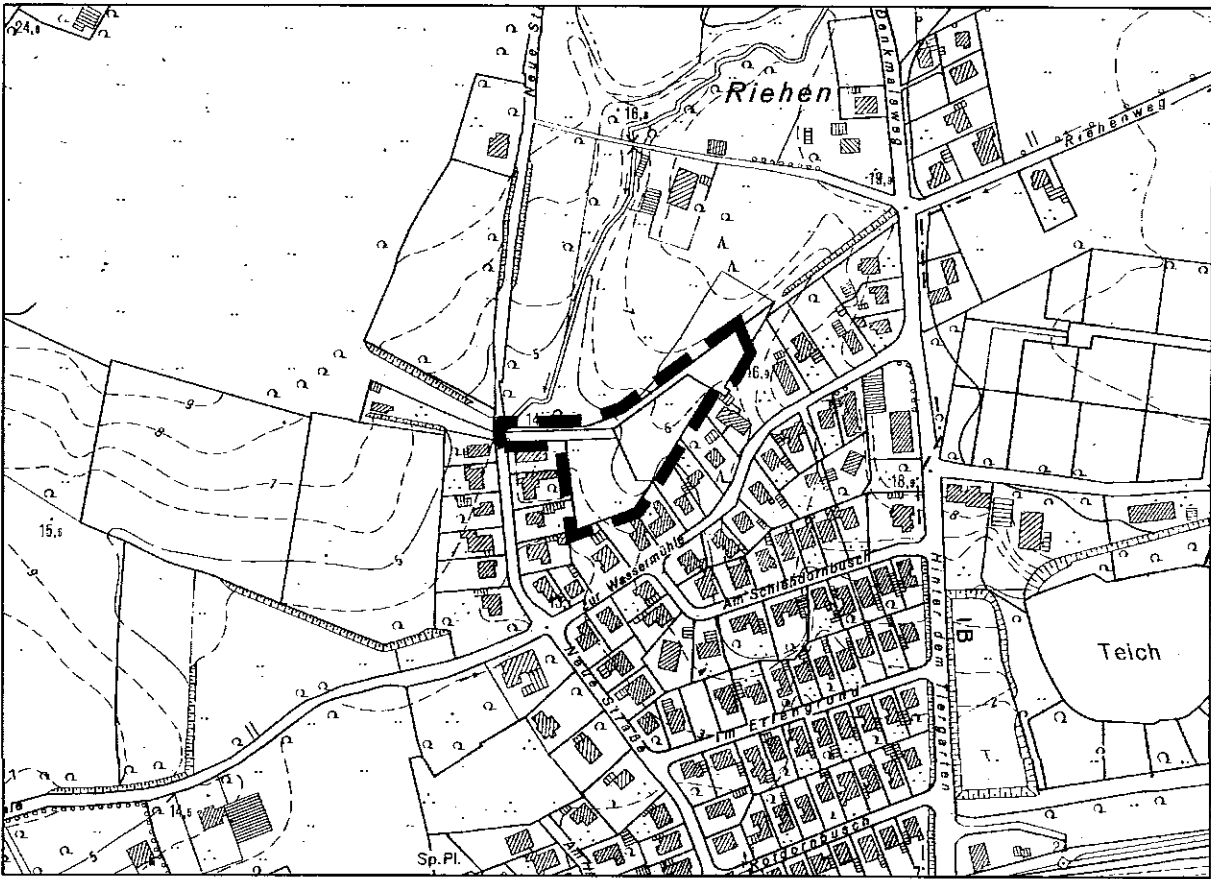
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 170

"Neue Straße / Zur Wassermühle"

ABSCHRIFT
mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh

Lindenallee 23 26122 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99