



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBodG, § 5 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBodG, § 5 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBodG	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung od. Beseitigung von Abwasser u. festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BBodG)	Gebäudebestand, Grenzen, und Hinweise	Sonstige Planzeichen
WS Kleinsiedlungsgebiete WR Reine Wohngebiete WA Allgemeines Wohngebiet MD Darfgebiete MI Mischgebiete MK Kerngebiete GE Gewerbegebiete GI Industriegebiete SOw Sondergebiete, die der Erhaltung dienen SO Sonstige Sondergebiete	04 Geschäftszahl 04 Grundflächenzahl 3,0 Baumaßzahl Zahl der Vollgeschosse III als Höchstgrenze III - V als Mindest- und Höchstgrenze V zwingend	Strassenbegrenzungslinie Öffentliche Parkfläche Strassenbegrenzungslinie Strassenbegrenzungslinie Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBodG) z.B. Einfahrt z.B. Einfahrtbereich z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Elektrizität Gas Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BBodG) überirdisch unterirdisch	Öffentliches Gebäude Wohngebäude Wirtschafts- und Industriegebäude Mauer Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Flurstücksnummer	Umgrenzung von Flächen für Neben- anlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Stellplätze Gasse Gemeinschaftsstellplätze Mit Geh. Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gasten - der Anlage - der Gemeinde Ganderkesee Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Begrenzung anst. Bebauungsplan Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Mittels der Nutzung innerhalb eines Baugebietes Bauliche Anlagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, ferner Bewuchs dürfen eine Höhe von 0,80 m über 0,10 m freigelegte Fahrbahn nicht überschreiten Müllmietenstandplatz nicht überbaubare Grundstücksfläche überbaubare Grundstücksfläche geplante Grundstücksgrenze
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBodG, § 5 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und priv. Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BBodG	Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBodG	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBodG)		
Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Geschlossene Bauweise Baulinie Baugrenze Sonderbauweise, Gebäudeanlagen bis m. sind zur Abstände nach § 7 BBodG	Flächen für den Gemeinbedarf Öffentliche Verwaltungen Schulen Kirchen und wirtsch. Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen Freizeitweh	Spielplatz Sportplatz Parkanlage Friedhof Umgrenzung von Flächen für Anlagen von Bäumen und Sträuchern Flächen für Aufschüttungen Flächen für Abgrabungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen Flächen für die Landwirtschaft Flächen für die Forstwirtschaft	Bäume Sträucher Natur- schutzbereich Landwirtschafts- schutzbereich Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		

Präambel

Aufgrund des § 1(3) des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 14.7.1992 (BGBl. I, S.1257ff.) und der §§ 56 und 97 und 98 der Nds. Bauordnung vom 6.6.1986 (Nds. GVBl. S.157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 7.11.1991 (Nds.GVBl. S.295ff.) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S.299), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 17.12.1991 (Nds. GVBl. S.961ff.) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr.136, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 16.09.92. *Ulrich* Bürgermeister *Grimm* Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 07.11.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.136 - Ganderkesee beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2(1) BauGB am 16.11.1985 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ganderkesee, den 16.09.92. *Grimm* Gemeindedirektor

Die Verfielältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet. (§ 13(4) Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 (Nds. GVBl. S.187))

Katasteramt Delmenhorst, den 14.10.1992 *Beck* Verm. Oberstin

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.08.1985). 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.

Katasteramt Delmenhorst, den 14.10.1992 *Beck* Verm. Oberstin

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg.

Oldenburg, den 24.09.92. *Wilm*

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 17.10.1990 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.136 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.12.1990 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.136 und der Begründung haben vom 07.01.1991 bis 10.03.1991 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 16.09.1992 *Grimm* Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung vom 27.02.1991 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr.136 und der Begründung zugestimmt und die 2. öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am 30.01.1991 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.136 und der Begründung haben vom 10.02.1992 bis 10.03.1992 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 16.09.1992 *Grimm* Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 24.02.1992 den Bebauungsplan Nr.136 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 16.09.92. *Grimm* Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan Nr.136 ist der Genehmigungsbehörde mit Schreiben vom 08.03.93, gemäß § 11(1) BauGB angelegt worden. Die Genehmigungsbehörde hat mit Verfügung vom 02.06.93 keine Bedenken oder Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11(3) BauGB).

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens/Genehmigungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr.136 ist gemäß § 12 BauGB am 13.08.1993 im Amtsblatt der Regierungsbereich Weser-Ems bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr.136 ist damit gemäß § 12 Satz 4 BauGB am 13.08.1993 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 17.08.1993. *Grimm* Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr.136 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr.136 nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den 15.08.1994. *W. Lange* Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr.136 sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den *Grimm* Gemeindedirektor

HINWEIS:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte mindestens 600 qm.

§ 2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.

§ 3 In den gekennzeichneten Bereichen (2 W) dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Wohngebäude je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

§ 4 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB vollflächig mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

§ 5 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 können in den gekennzeichneten Bereichen für die Erschließung des Baulandes notwendige Grundstückszufahrten in einer max. Breite von 3 m zugelassen werden.

§ 6 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt:

(1) Der vorhandene Teich soll in wesentlichen Teilen erhalten bleiben und naturnah gestaltet werden. Hierzu ist die vorhandene steile Uferböschung nach Süden hin in eine Uferfläche mit flachen Profilen mit einer Neigung von 1:4 bis 1:6 umzugestalten und mit standortgerechten Pflanzen und Gewächsen zu bepflanzen.

(2) Zur Erhaltung und Pflege des Teiches des Teiches ist der Fischbesatz zu begrenzen, eine Überfütterung der Tiere zu vermeiden und es sind gelegentlich Wasserplanzen auszulichten.

(3) Am nördlichen Grundstückstrand soll offener Landschaft sind Pflegemaßnahmen durch Anpflanzen (Neu- und Ersatzpflanzung) von standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Heckenbildung) auszuführen.

Örtliche Bauvorschriften

§ 7 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 wird festgesetzt, daß nur Gebäude mit Satteldach- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig sind. Das gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.

In die Baugenehmigungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.136-Ganderkesee folgende Auflage aufzunehmen:

"Selbst bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagungen zutage treten, ist unverzüglich der Landkreis Oldenburg - Untere Abfallbehörde - zu benachrichtigen."

GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 136

"GANDERKESEE" SCHLUTTERWEG

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

ORIGINAL

ÜBERSICHTSPLAN M.1:5000

Maßstab: 1:1000

Datum: 25.02.1991

NWP Planungsgesellschaft mbH - Donnerschwer Str.4 - 2900 Oldenburg