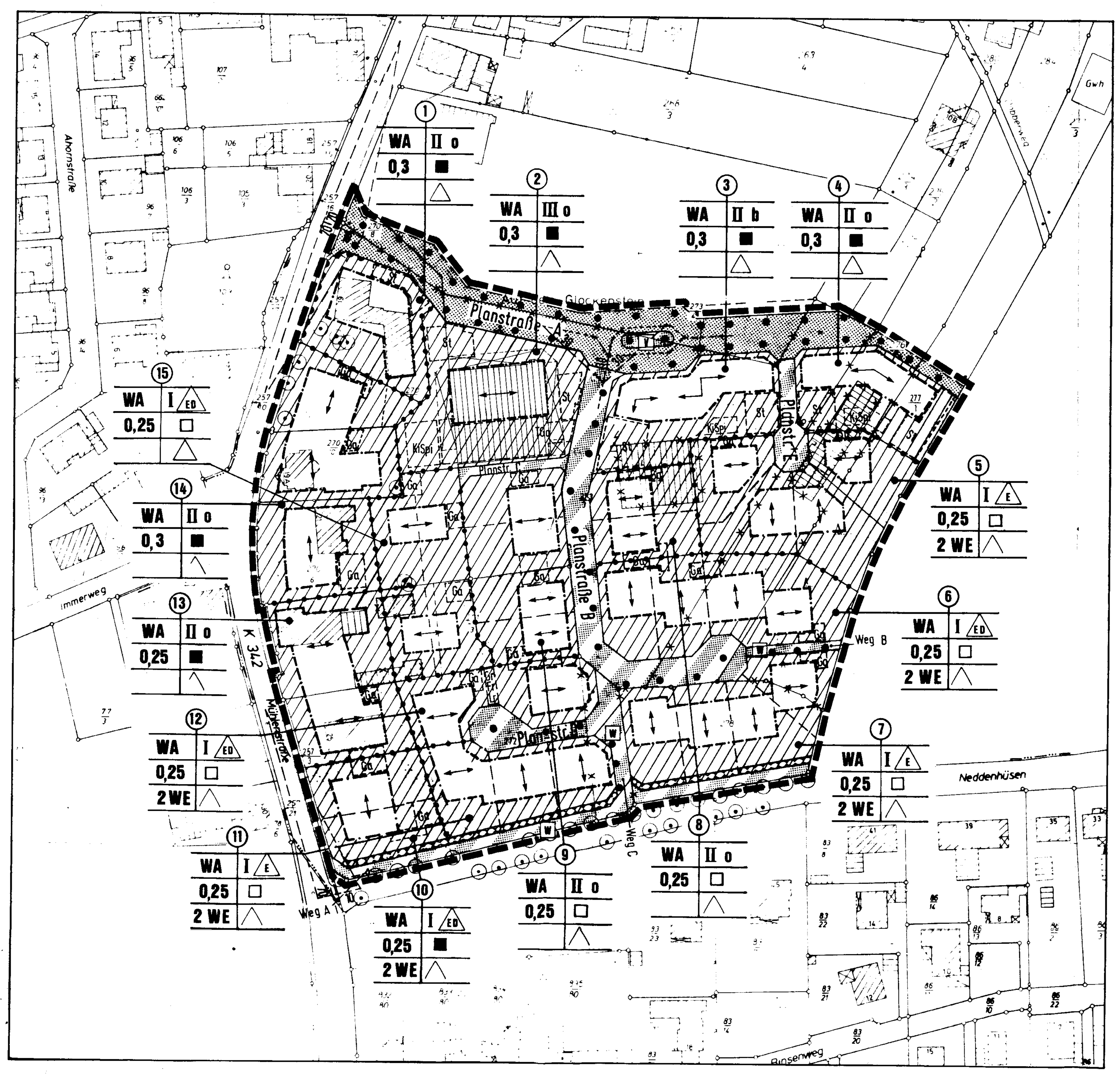
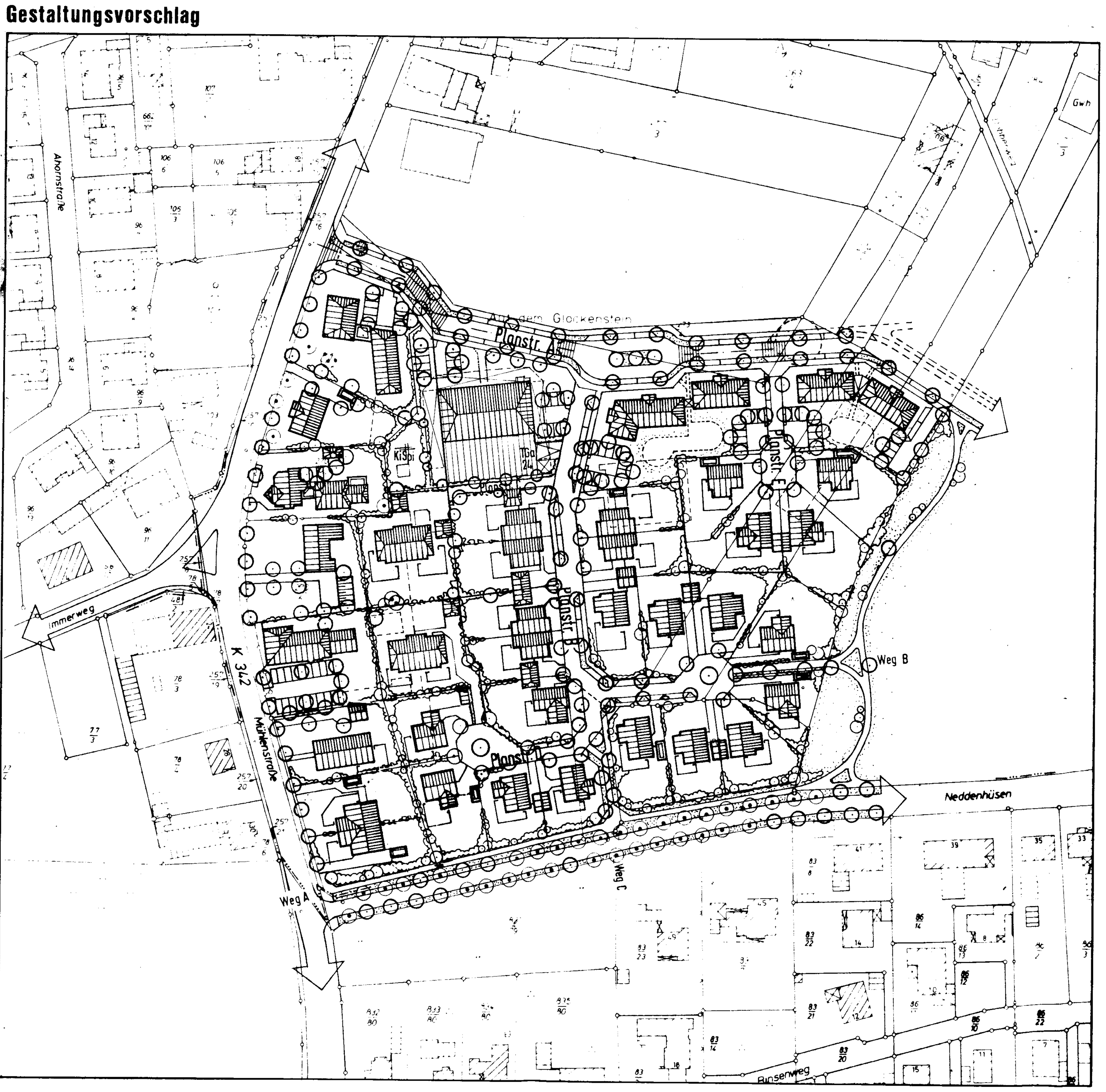
Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 143 - Ganderkesee mit baugestalterischen Festsetzungen M. 1:1000



Gestaltungsvorschlag



TEIL A: PLANZEICHENERKLÄRUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
(§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

BAUGEBIETSBEZEICHNUNG
für Art und Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise laut

①	
2	3
4	5
6	7

FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL:
1 Nummer des Teilgebietes
2 Art der baulichen Nutzung
3 Geschoßanzahl/Bauweise
4 GRZ (Grundflächenzahl)
5 Einfriedung
6 maximale Wohnungsanzahl pro Gebäude
7 Dachform (zwingend)

WA — **ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)

2 WE — **WOHNGEBÄUDE MIT NICHT MEHR ALS ZWEI WOHNUNGEN (§ 4 Abs. 4 BauNVO)**

II — **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 17 Abs. 4 und 18 BauNVO)**
als Höchstgrenze z.B. II

0,3 — **GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO) z.B. GRZ 0,3

(0,7) — **GESCHOSSFLÄCHENZAHL** (§ 20 BauNVO) z.B. 0,7

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

o — **OFFENE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 2 BauNVO):

E — nur Einzelhäuser

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser

b — **BESONDERE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 4 BauNVO):

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB):

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

ZULÄSSIGE FIRSTRICHTUNG (mit Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen; gilt nur fürs Hauptdach)

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN SOWIE NEBENANLAGEN (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

St/Ga/TGa — Stellplätze / Garagen / Tiefgaragen

KiSpi — Spielplatz für Kinder

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (§ 42 Abs. 4a StVO)

W — **FUSS- UND RADWEG**
(für Not- und Versorgungsfahrzeuge befahrbar)

V — **VERKEHRSGRÜN**

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

10 / 70 — **SICHTDREIECK**

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gr Fr Lr — **GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT**

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (ohne Ein- u. Ausfahrt)

VORHANDENE EINZELBÄUME

DÄCHER UND EINFRIEDUNGEN

Geneigte Dächer

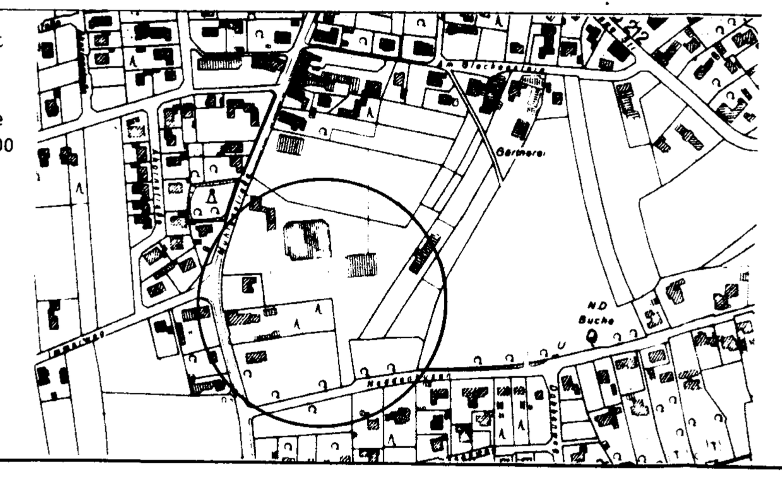
Satteldächer einschl. Krüppelwalmdächer

Walmdächer

Einfriedungen nur mit Hecken

sonstige Einfriedungen

Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte M. 1 : 5000



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bei der besonderen Bauweise können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.

3. Im Teilgebiet ② ist eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50 v.H. gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ 0,7 zulässig. Diese Überschreitung gilt nur bei wesentlichen Umbauten, nicht bei Neubau.

4. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Die Sockelhöhe (Fußbodenoberkante) darf höchstens 0,60 m über dem Höchstpunkt der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB).

6. Das Sichtdreieck ist von baulichen Anlagen und Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung oberhalb einer Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

7. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten des Anliegers festgelegt.

8. Beim Anpflanzen von Einzelbäumen sind nur hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zulässig. Für die Bepflanzung sind nur landschaftstypische und standortgerechte Laubbäume zu verwenden, die in mindestens 12,0 m und höchstens 18,0 m Abstand anzupflanzen sind.

9. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind aufgelockert mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je m^2 Pflanzfläche ist 1 Baum bzw. 1 Strauch im Verhältnis 1 : 10 anzupflanzen. Für die Bepflanzung sind nur landschaftstypische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Der Anteil der Laubgehölze hat mindestens 80 v.H. zu betragen.

10. Die vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten; insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

11. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB gemäß § 56 NBauO

12. Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

bei geneigten Dächern	: mindestens 35°	bis	höchstens 45°
bei Satteldächern	: mindestens 40°	bis	höchstens 45°
bei Walmdächern	: mindestens 35°	bis	höchstens 45°

Bei Walmdächern darf der Giebelwalm bis zu 60° betragen. Bei Grasdächern ist eine Dachneigung von 20° bis 30° zulässig. Bei Nebengebäuden darf von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden.

13. Bei Sattel- und Walmdächern müssen die sich gegenüberliegenden Dachflächen die gleiche Dachneigung aufweisen.

14. Bei geneigten Dächern sind ausschließlich Ziegel- und Betondachsteindeckungen mit roter bis rotbrauner bzw. rotbunter Farbgebung sowie Grasdächer zulässig.

15. Bei 1-gesch. bzw. 2-gesch. Bauten sind nur Traufhöhen bis 4,0 m bzw. 6,8 m zul. (Höhe der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante tragender Dachteile über der angrenzenden Verkehrsfläche. Im Teilgebiet ② ist die Traufe direkt (ohne Drempel) über dem 3. Vollgeschoß anzuordnen.

16. Doppelhäuser sind hinsichtlich Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

17. Generell unzulässig sind für die Fassaden keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, Asbestzementprodukte, künstliche Materialnachbildungen sowie glänzende Materialien und Beschichtungen.

18. Im Teilgebiet ② ist 25 v.H. der Fassade mit geeigneten Pflanzen zu beranken; die Stellplätze sind mit Hecke u. Pergola einzugrünen.

19. Bei Einfriedungen nur mit Hecken sind an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen maximale Höhen von 0,80 m zulässig.

20. Bei sonstigen Einfriedungen sind an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m, auch in Kombination mit Holz- und Metallzäunen mit vertikaler Gliederung bis zu 1,0 m Höhe sowie Mauern bis 0,5 m Höhe, Mauerpfeilern bis 1,0 m Höhe in den Materialien der Fassadengestaltung zulässig.

21. Entlang der Grenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind lebende Hecken sowie Zäune bis 1,2 m Höhe in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchbepflanzungen zulässig.

22. Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig; als Einfriedungen sind Koniferen (Nadelgehölze) in einem Abstand von weniger als 3,0 m von der Grundstücksgrenze unzulässig.

23. Antennen sind außerhalb von Gebäuden unzulässig; für Amateur- und Betriebsfunk sind Antennen ausnahmsweise zulässig.

24. Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Sollte dieses nicht möglich sein, so ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in auf dem Grundstück anzulegende Rückhalteanlagen (Zisternen) zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 25 l/m^2 überdachter Grundfläche betragen; die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem für das Regenwasser anzuschließen.

TEIL C: DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

299/10 — FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN, HAUSNUMMER

Planstraße A — BEZEICHNUNG DER GEPLANTEN ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN

FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

TEIL D: HINWEIS

GESTALTUNGSVORSCHLAG:

Der dem Bebauungsplan beigefügte Plan "Gestaltungsvorschlag" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städtebaulichen, baulichen und grünordnerischen Gestaltungsabsichten.

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) VOM 8.12.1986 (BGBL. I S. 2253) ~~ZULETZT GEÄNDERT DURCH Gesetz vom 25. Juli 1988 BGBl. I S. 2093~~ in der zur Zeit geltenden Fassung UND DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG VOM 6.6.1986 (NDS. GVBL. S. 157) ~~ZULETZT GEÄNDERT DURCH~~ in der zur Zeit geltenden Fassung ~~NDS. GVBL. S.~~ I.V.M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG I.D.F. VOM 22.6.1982 NDS. GVBL. S. 229, ~~ZULETZT GEÄNDERT DURCH~~ in der zur Zeit geltenden Fassung VOM ... NDS. GVBL. S. ... HAT DER RAT DER GEMEINDE Ganderkesee DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 143-Ganderkesee ~~DIE ANDERUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES NR.~~ BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN ~~NACHSTEHENDEN~~ NEBENSTEHENDEN [1] TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ~~NACHSTEHENDEN~~ NEBENSTEHENDEN [2] ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG [3] ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

Ganderkesee DEN 14. AUG. 91

(Siegel: GEMEINDE GANDERKESEE)

BÜRGERMEISTER — GEMEINDEDIREKTOR

1) Entsprechend dem letzten Stand einsetzen
2) Streichen, wenn Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
3) Nichtzutreffendes streichen

BauNVO Baunutzungverordnung i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

VERFAHRENSVERMERKE

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 15.06.1988 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 143-Ganderkesee BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 27.07. + 01.08.1988 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

(Siegel: GEMEINDE GANDERKESEE)

GEMEINDEDIREKTOR

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE, FLUR: 43, MASSTAB: 1:1000. DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET (§ 13 ABS. 4 NDS. VERMESSUNGS- UND KATASTERGESETZ VOM 2. JULI 1985 - NDS. GVBL. S. 187). DAZU GEHÖREN AUCH ZWECKE DER BAULEITPLANUNG.

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 03.10.1988). 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.

Delmenhorst DEN 12.08.1991

KATASTERAMT Delmenhorst
In Vertretung
Vermessungsrat

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON Planungsgruppe 4, Berlin

Berlin DEN 10.12.1990

DIE ZUSTIMMUNG DES RATES DER GEMEINDE ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ERFOLGTE IN DER SITZUNG AM a) 21.12.1989 (f. d. 1. Auslegung) b) 19.12.1990 (f. d. 2. Auslegung)
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB WURDEN ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT AM a) 15. + 16.01.1990 b) 31.12.1990 + 03.01.1991
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN ÖFFENTLICH AUSGELEGEN VOM a) 26.01.1990 BIS 26.02.1990 VOM b) 11.01.1991 BIS 11.02.1991

Ganderkesee DEN 14. AUG. 91

GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 27.02.1991 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

Ganderkesee DEN 14. AUG. 91

(Siegel: GEMEINDE GANDERKESEE)

BÜRGERMEISTER — GEMEINDEDIREKTOR

IM ANZEIGEVERFAHREN HABE ICH MIT VERFÜGUNG (AZ. 612601) VOM HEUTIGEN TAGE ~~UNTER AUFLAGEN / MIT MASSGABEN~~ [1] GEMÄSS § 11 ABS. 2 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 6 ABS. 2 UND 4 BAUGB ~~AUSGENOMMEN FÜR DIE IM BEBAUUNGSPLAN BESONDERS KENNTLICH GEMACHTEN TEILE~~ [1] KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT.

Wildeshausen DEN 18.11.91

(Siegel: Landkreis Oldenburg (Oldb))

Eilers
UNTERSCHRIFT

1) Nichtzutreffendes streichen
2) Zutreffende höhere Verwaltungsbehörde einsetzen

~~DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES~~ DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN [1] IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM 06.12.1991 IM AMTSBLATT für den Regierungsbezirk Weser-Ems BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 06.12.1991 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

Ganderkesee DEN 11.12.1991

(Siegel: GEMEINDE GANDERKESEE)

GEMEINDEDIREKTOR

1) Nichtzutreffendes streichen

INNERHALB EINES JAHRES SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST EINE VERLETZUNG DER IN § 214 ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 UND 2 BAUGB BEZEICHNETEN VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT [1] GELTEND GEMACHT WORDEN.

Ganderkesee DEN 11.12.1992

(Siegel: GEMEINDE GANDERKESEE)

GEMEINDEDIREKTOR

1) Nichtzutreffendes streichen

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT [1] GELTEND GEMACHT WORDEN.

DEN

GEMEINDEDIREKTOR

ORIGINAL

Gemeinde Ganderkesee
Bebauungsplan Nr. 143 - Ganderkesee M. 1:1000

planungsgruppe 4

Peter Dittmer · Jens-P. Kruse · Paul M. Lösse
Dipl.-Ingenieure, Architekten und Stadtplaner SRL
Mommsenstr. 58 · 1000 Berlin 12 · Tel. 323 80 18

Berlin, den 101290 Gez.: Di

BERLIN 4

N