

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und der §§ 55, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 180 - Stenum, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 22.05.1997

Bürgermeister

Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß: Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 02.11.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 - Stenum beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.12.95 örtlich bekanntgemacht worden.

Ganderkesee, den 02.06.1997

Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 11, Gemarkung Ganderkesee, Gemeinde Ganderkesee, Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz v. 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187). Dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung. Die Planunterlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.11.1995 / Az.: 95705-3). 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.

Wildeshausen, den

Dipl.- Ing. H. Dierker (ÖbV)

Planverfasser: Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

plan
kontor oldenburg

Lindenallee 23, 26122 Oldenburg, Tel. 0441/97201-0

Oldenburg, den 02.06.1997

Dipl.- Ing. P. Meyer

Öffentliche Auslegung: Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.11.1996 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 03.12.1996 bis zum 02.01.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 02.06.1997

Gemeindedirektor

Satzungsbeschuß: Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.05.97 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 02.06.1997

Gemeindedirektor

Anzeigeverfahren: Der Bebauungsplan ist dem Landkreis Oldenburg mit Bericht vom gemäß § 11 BauGB angezeigt worden. Im Anzeigeverfahren habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) unter Erteilung von Auflagen / mit Maßgaben keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Wildeshausen, den

Landkreis Oldenburg

Beitrittsbeschuß: Der Rat der Gemeinde Ganderkesee ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis zum öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am örtlich bekanntgemacht.

Ganderkesee, den

Gemeindedirektor

Bekanntmachung: Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den

Gemeindedirektor

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

Ganderkesee, den

Gemeindedirektor

Abwägungsmängel: Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den

Gemeindedirektor

HINWEISE:

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes müssen aus entwässerungstechnischen Gründen vor der Bebauung um etwa einen Meter aufgehöhht werden.

Planzeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet



Sondergebiet für Fremdenverkehr und Erholung (siehe TF 1)

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

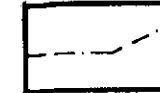
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen



offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



Schraffur:
nicht überbaubare
Grundstücksfläche

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche /
Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung
(nur Geh- und Radweg)

Grünflächen



private Grünfläche



öffentliche Grünfläche

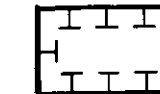


Zweckbestimmung: Parkanlage



Zweckbestimmung: Kinderspielfeld

Sonstige Festsetzungen



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



zu erhaltender Einzelbaum



Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

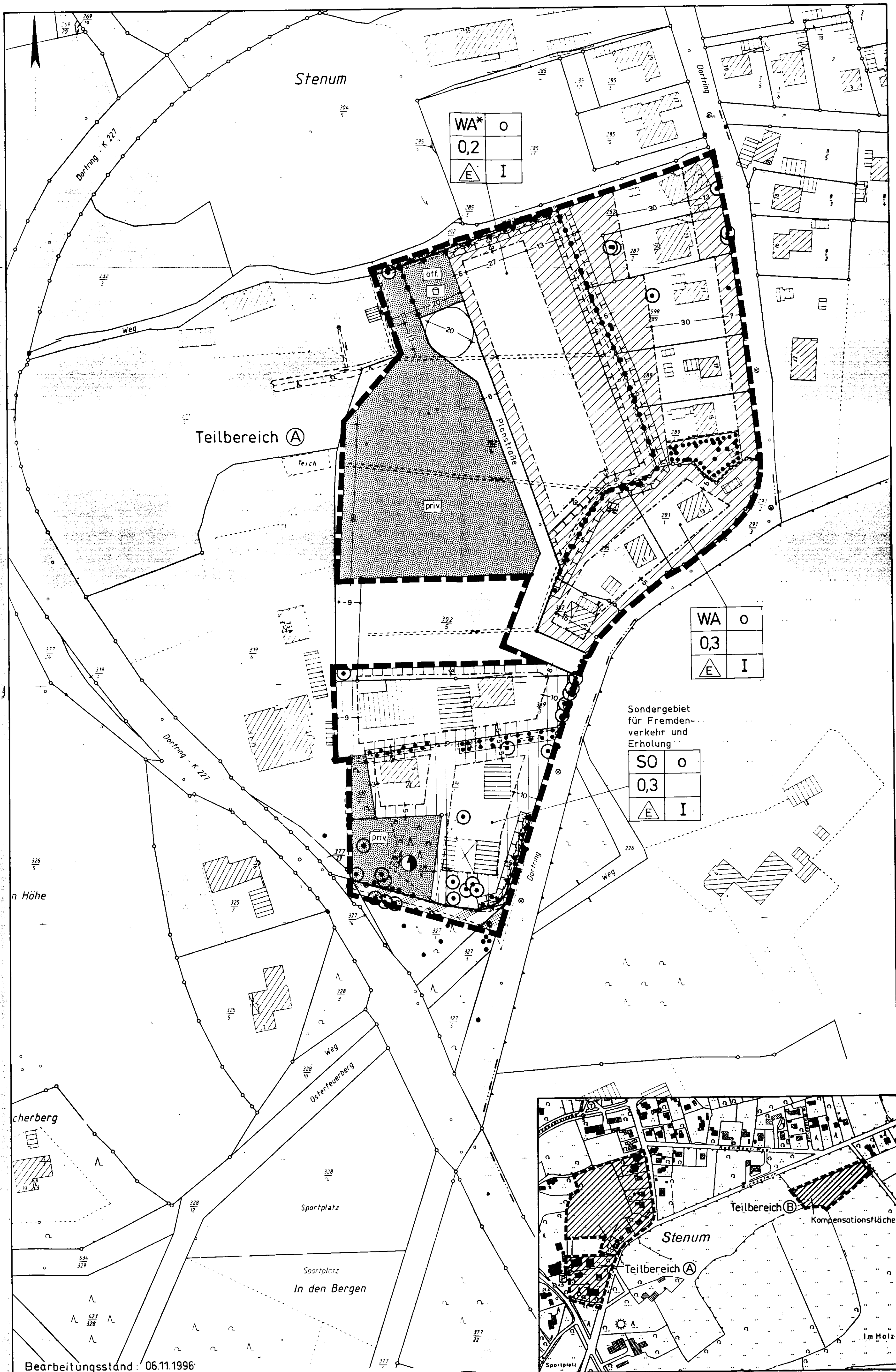


Wallhecke im Sinne des § 33 des
Niedersächsischen Naturschutz-
gesetzes (NatG)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

§ 1: Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA*) müssen alle Gebäude Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 55 Grad erhalten. Bei Garagen und Nebenanlagen kann die Dachneigung abweichend von Satz 1 - zwischen 20 und 55 Grad betragen. Ausnahmsweise kann eine geringere Dachneigung zugelassen werden, wenn dies zur Anlage von begrünten Dächern erforderlich wird.

§ 2: Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA*) sind als Material für die Dacheindeckung der in § 1 bezeichneten Gebäude ausschließlich rote Tonpfannen oder Betondachsteine (RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013 oder 3016) zulässig. Die Anbringung von Solarenergieanlagen und Verglasungen sowie die Dachbegrünung mit Pflanzen bleiben unberührt.



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

TF 1: Das festgesetzte Sondergebiet dient vorwiegend der Erholung und dem Fremdenverkehr. Zulässig sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Spielwirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Gebäude und Räume für freie Berufe und Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Ebenfalls zulässig ist die Erweiterung vorhandener Wohngebäude, auch wenn sie nicht unter die oben beschriebenen Nutzungsarten fallen, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Wohngebäude unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist. Stellplätze und Garagen sind im Sondergebiet nur für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig.

TF 2: Die Mindestgrundstücksgröße im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA*) beträgt 1.100 Quadratmeter. Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bei der Ermittlung der Grundstücksfläche mitzurechnen.

TF 3: Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA*) sind nicht mehr als zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

TF 4: Stellplätze und Garagen sind im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA*) nur in einem Abstand bis 15 Metern Tiefe von der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zulässig.

TF 5: Pro angefangene 600 Quadratmeter Grundstücksfläche ist im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA*) ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ersatzweise können statt eines großkronigen Laubbaumes auch zwei hochstämmige Kernobstbäume gepflanzt werden. Arten und Pflanzqualitäten sind nach den Angaben in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 5.4) auszuwählen. Abgängige Bäume sind unverzüglich durch gleichartige Exemplare zu ersetzen.

TF 6: Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sowie Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind laufend durch gleichartige Exemplare zu ersetzen. Arten und Pflanzqualitäten sind nach den Angaben in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 5.4) auszuwählen. Beeinträchtigungen des festgesetzten Gehölzbestandes durch die Nutzung angrenzender Flächen - insbesondere im Kronenraum- und Wurzelbereich - sind auszuschließen.

TF 7: Die westlich der Planstraße festgesetzte private Grünfläche ist dauerhaft als Wiese oder Weide zu nutzen. Für die Bewirtschaftung dieser Fläche sind die in der Begründung beschriebenen Grundsätze zu beachten.

TF 8: Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie innerhalb der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen ist die Anlage von Einrichtungen zur Oberflächenentwässerung zulässig.

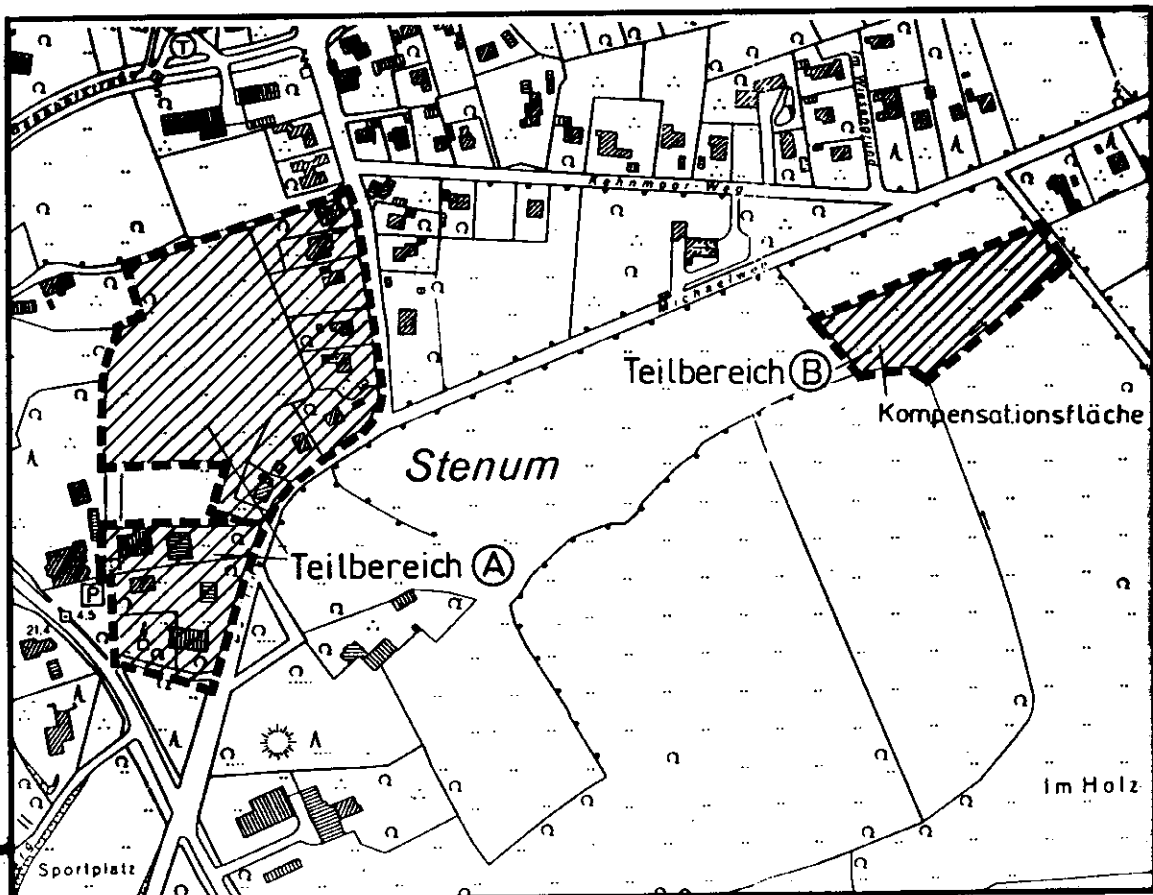
TF 9: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich neben dem in der Planzeichnung als Teilbereich A gekennzeichneten Bereich auch auf die Fläche des Teilbereichs B (siehe Übersichtsplan). Die Fläche des Teilbereichs B umfaßt etwa 7.650 Quadratmeter und bildet den südlichen Teil des Flurstücks 271 der Flur 11, Gemarkung Ganderkesee. Der gemessen von der Straßengrundstücksgrenze des Michaelsweges bzw. Kehnmoorweges, 40 Meter tiefe Nordteil des Flurstücks 271 wird nicht einbezogen.

Die Fläche des Teilbereichs B wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die durchzuführenden Maßnahmen sind im einzelnen einer Skizze im Anhang der Begründung zu entnehmen. Insbesondere ist eine Teilfläche als Ruderalfläche der Eigenentwicklung zu überlassen und eine Teilfläche ist aufzuforsten. Die aufgrund dieser Festsetzung entstandenen Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind unverzüglich durch gleichartige Exemplare zu ersetzen.

GEMEINDE
GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 180 - Stenum

für ein Gebiet am Dorfring
(mit örtlichen Bauvorschriften)



Übersichtskarte

Maßstab: 1:5000

plan
kontor oldenburg

Lindenallee 23, 26122 Oldenburg, Tel.: 0441 / 97201-0