

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- TF 1:** Es sind maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte zulässig. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 qm je Einzelhaus bzw. auf 400 qm je Doppelhaushälfte festgesetzt.
- TF 2:** Ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 bei Einzelhausbebauung und von 0,5 bei Doppelhausbebauung zulässig.
- TF 3:** Für die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden ist baulicher Schallschutz entsprechend dem Lärmschutzbereich II gemäß DIN 4109 vorzusehen.
- TF 4:** Die Grundrisse von Wohnungen sind so zu gestalten, daß die Fenster von Schlafräumen der Bahnlinie abgewandt sind. Als abgewandt gelten Fenster, die in den Bereich zwischen 20 Grad und 110 Grad (Q Grad - Norden) orientiert sind.
- TF 5:** Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind unter Einbeziehung des vorhandenen Bestandes Gehölzstreifen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind laufend zu ersetzen. Für die Anpflanzung dürfen nur heimische und standortgerechte Arten verwendet werden.
- TF 6:** Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur und Landschaft sind der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen.
- TF 7:** Die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind laufend zu ersetzen.
- TF 8:** Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze zulässig. Im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts gilt diese Vorschrift sinngemäß.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung:

- § 1:** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Gebäude, die eine Grundfläche von 40 qm oder mehr aufweisen, ausschließlich mit geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 30 Grad) zulässig.

HINWEISE:

Dieser Bebauungsplan hebt, sobald er rechtsverbindlich wird, den Bebauungsplan Nr. 32 - Hoykenkamp der Gemeinde Ganderkesee auf, soweit sich die Geltungsbereiche beider Bebauungspläne überschneiden.

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

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

Planzeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

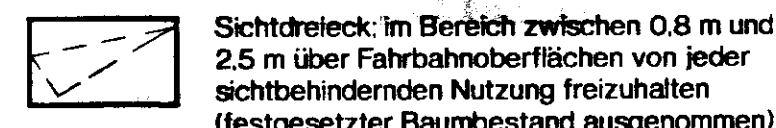


öffentliche Grünfläche



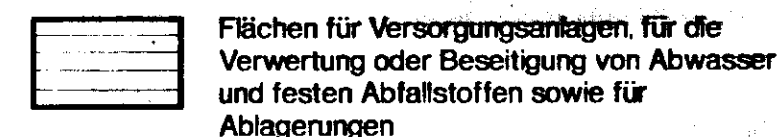
Kinderspielfeld

Nachrichtliche Übernahme



Sichtdreieck im Bereich zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberflächen von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten (festgesetzter Baumbestand ausgenommen)

Sonstige Festsetzungen



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen



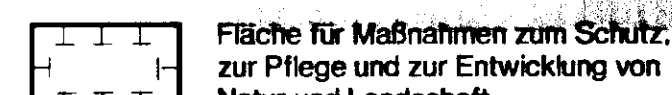
Abfall



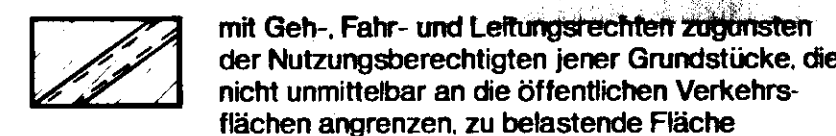
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



zu erhaltender Einzelbaum



Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Nutzungsberechtigten jener Grundstücke, die nicht unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, zu belastende Fläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 2, §§ 1 und 2 des Wohnungsbauereicherungssetzes (WoBauErG), 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. 166 - Hoykenkamp, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 07.05.1993

Bürgermeister

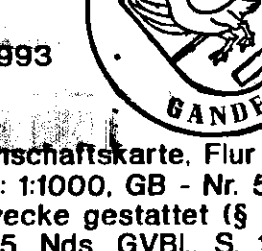


Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß: Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 14.05.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 - Hoykenkamp, beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.07.1992 und am 06.07.1992 ortsüblich bekannt gemacht worden.

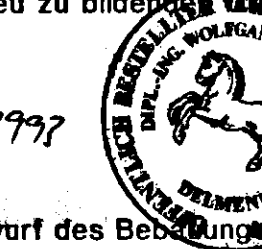
Ganderkesee, den 07.05.1993



Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 13, Gemarkung Ganderkesee, Gemeinde Ganderkesee, Maßstab: 1:1000, GB - Nr. 5218. 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 dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Karten in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Delmenhorst, den 18.6.1992



Dipl.-Ing. W. Rosen (OBV)

Planverfasser: Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom:

plan kontor oldenburg

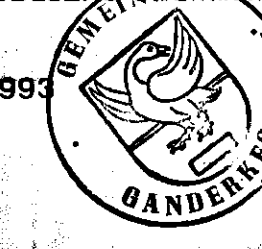
Nadorster Str. 139, 2900 Oldenburg, Tel. 0441/98071-0

Oldenburg, den 02.06.1993

Dipl.-Ing. P. Meyer

Öffentliche Auslegung: Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.03.1993 ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.03.1993 bis zum 01.04.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB iVm. Art. 2 § 2 Abs. 3 WoBauErG öffentlich ausgelegen.

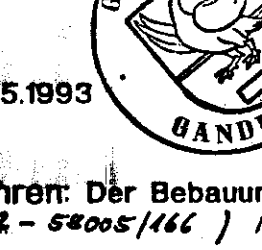
Ganderkesee, den 07.05.1993



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 06.05.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

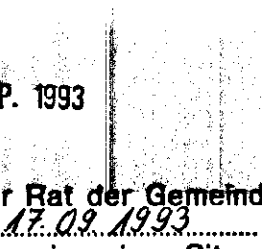
Ganderkesee, den 07.05.1993



Gemeindedirektor

Genehmigungsverfahren: Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 309.1-2/1102-54005/166) mit Maßgaben gemäß Art. 2 § 1 Abs. 2 BauGB iVm. § 6 genehmigt.

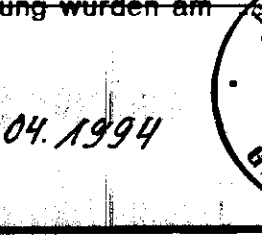
Oldenburg, den 17. SEP. 1993



Bezirksreg. Weser-Ems

Beitriffsbeschuß: Der Rat der Gemeinde Ganderkesee ist den in der Genehmigungsverfügung vom 17.09.1993 (Az.: 309.1-2/1102-54005/166) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am 15.12.1993 beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom ... bis ... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Ganderkesee, den 13.04.1994



Gemeindedirektor

Bekanntmachung: Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 18.03.1993 in der Amtszeit für den Regierungsbezirk Weser-Ems ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 18.03.1993 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 13.04.1994



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

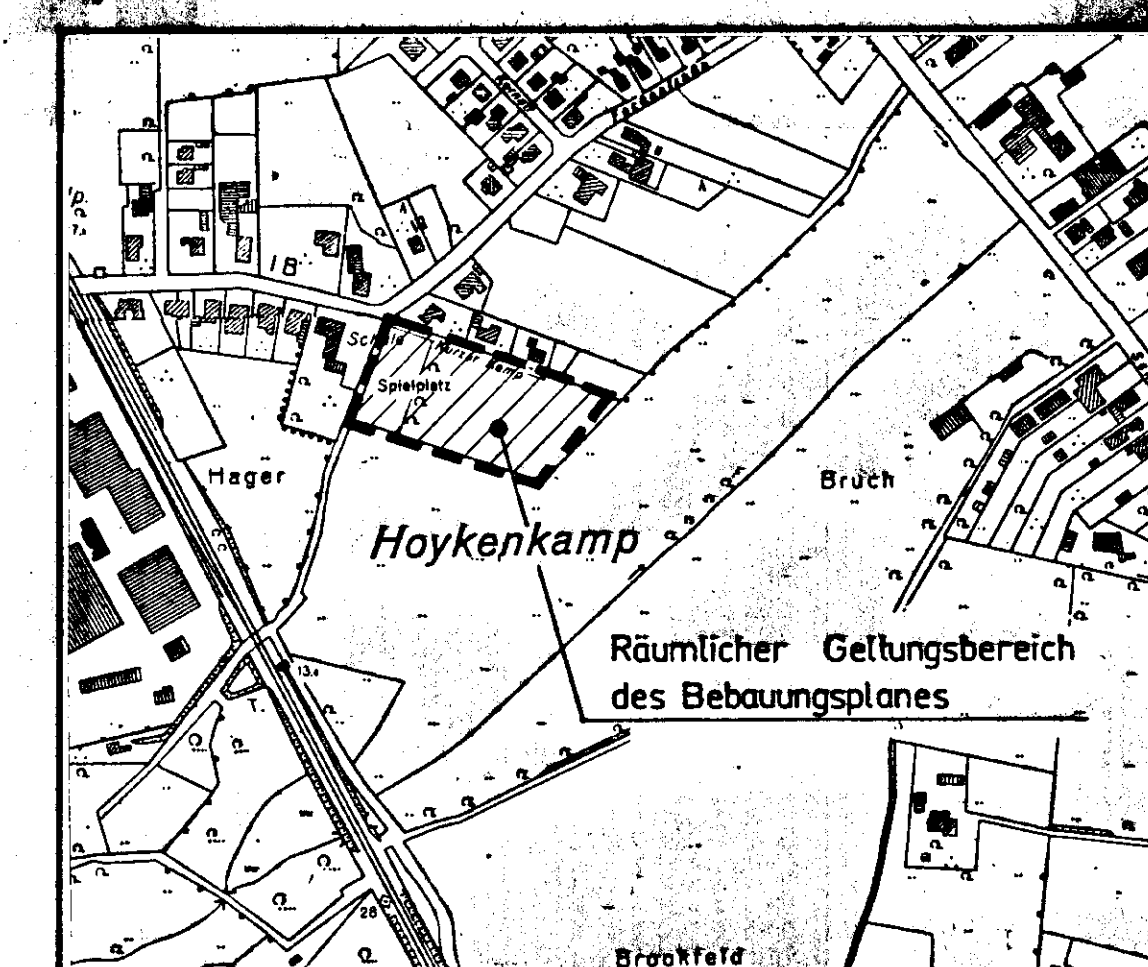
Bearbeitungsstand: 24.02.1993

ORIGINAL GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 166 - Hoykenkamp

(mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung)

für ein Gebiet südöstlich der Fockestraße zwischen der Schierbroker Straße und der Bahnstrecke Bremen - Oldenburg



Übersichtskarte

Maßstab: 1:5000

plan kontor oldenburg

Nadorster Str. 139, 2900 Oldenburg, Tel. 0441/98071-0, Fax: 98071-90