

# Gemeinde Ganderkesee · Bebauungsplan Nr. 120 - Ganderkesee

M. 1: 500

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 13 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2246, bei. S. 3617), zuletzt geändert durch Art. 16 zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsmaßnahmen im Städtebau vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) und der §§ 56 und 92 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.7.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch § 38 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517) i.V.m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 14.7.1977 (Nds. GVBl. S. 560) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 120-Ganderkesee beschlossen und die Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie die folgenden örtlichen Vorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 25. August 1983

H. Immu  
Ratsvorsitzender



H. Immu  
Gemeindedirektor

## Planzeichenerklärung / textliche Festsetzungen

--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
des Bebauungsplanes Nr. 120 - Ganderkesee  
(§ 9 Abs. 7 BBauG)

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

**MK** Kerngebiet (§ 7 BauNVO)  
Tankstellen und Garagen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind unzulässig. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss wird ausgeschlossen.

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG bzw. § 16 Abs. 5 BauNVO)

**II** Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

**II** als Höchstgrenze, z.B. II

**II** Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

**II** zwingend, z.B. II

**0,8** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO),

**0,8** z.B. 0,8

**1,6** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO), z.B. 1,6

Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bleiben gemäß

§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoss-

flächenzahl unberücksichtigt.

Ausnahmsweise kann gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO die zulässige

Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter

der Geländebefläche hergestellt werden, erhöht werden.

--- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-

FLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

**0** Bauweise (§ 22 BauNVO):

**0** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**g** geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

**g** Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Von der Baulinie kann ausnahmsweise abgewichen werden; der

Rücksprung hat dann 2,5 m zu betragen und die Fläche bis zur

Baulinie ist mit einem Vordach zu versehen.

**g** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**g** Arkaden

Die lichte Höhe der Arkaden hat mindestens 2,5 m zu betragen.

**g** Vordächer

Die lichte Höhe der Vordächer hat mindestens 2,5 m und die Auskragung der Vor-

dächer hat mindestens 2,0 m zu betragen.

Vordächer sind dort auszubilden, wo durch Gebäudeversprünge

ein Versatz gegenüber der Arkadenreihe entsteht.

**g** Durchgang

Die lichte Höhe des Durchganges hat mindestens 2,5 m zu be-

tragen.

**g** Nicht überbaubare Grundstücksflächen im Kerngebiet, auf diesen Flächen sind Neben-

anlagen und Garagen nur ausnahmsweise zulässig.

**g** Firstrichtung der Hauptgebäude

Gebäudeversatz hat 25 m zu betragen. Der Wechsel von Vordach zu Arkade kann

vom angegebenen Maß bis zu 30 m abweichen.

**g** FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

**St** Stellplätze

Je 3 Stellplätze sind mindestens 2 Bäume zu pflanzen und

dauernd zu unterhalten.

**g** VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBE-

STIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

**g** Straßenverkehrsfläche mit Straßenbenutzungslinie

Geh- und Radweg, einschließlich Ausfahrt für Lieferfahrzeuge

**g** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Mischflächen (verkehrsberuhigter Bereich)

Öffentliche Parkfläche

**g** GEHRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Mit Gehrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit, innerhalb der überbaubaren

Fläche mind. 2,0 m Durchgangsbreite und mind. 2,5 m Durchgangshöhe

**g** ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG):

Für die Bepflanzung sind großkronige, landschaftstypische

und standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

**g** Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Je qm Pflanzfläche ist

1 Baum bzw. 1 Strauch im Verhältnis 1:10 zu pflanzen. Der Anteil

der Laubgehölze hat mindestens 70 v.H. zu betragen.

**g** Erhalten von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)

**g** GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

aufgrund des Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung

des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 19. Juni 1978

(Nieders. GVBl. S. 560)

**g** Dachform und Dachneigung:

Es sind nur Sattel- und Walmdächer sowie gegeneinander ver-

setzte Pultdächer mit einer Neigung von 35-50° zulässig.

Ausnahmsweise sind für rückwärtige Gebäude bzw. Gebäudeteile

über dem Dachgeschoss Flachdächer zulässig.

**g** Außenhaut:

Die Außenhaut der Gebäude (Wände und Dächer) ist in roten

bis rotbraunen Verblendsteinen bzw. roter bis rotbrauner

Dacheindeckung festgesetzt.

**g** Giebelaus-

bildung:

Rings um den Marktplatz und im Teilbereich D der Planstraße

A hin ist je 12 m Gebäudelänge mindestens 1 Giebel von min-

destens 5 m Länge auszubilden, der gegenüber der Baulinie

bzw. Baugrenze um 0,25 m vorspringen muß.

**g** Arkaden:

An der Ostseite des Marktplatzes sind Arkaden mit einer

Mindestbreite und Mindesthöhe von 2,5 m auszubilden und

die Bebauung ist in einer Tiefe von mindestens 12 m zwin-

gend 2-geschossig auszuführen.

**g** SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Grundstücksgrenzen, Grenzstein,

Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Abgängige Gebäude

**g** HINWEIS:

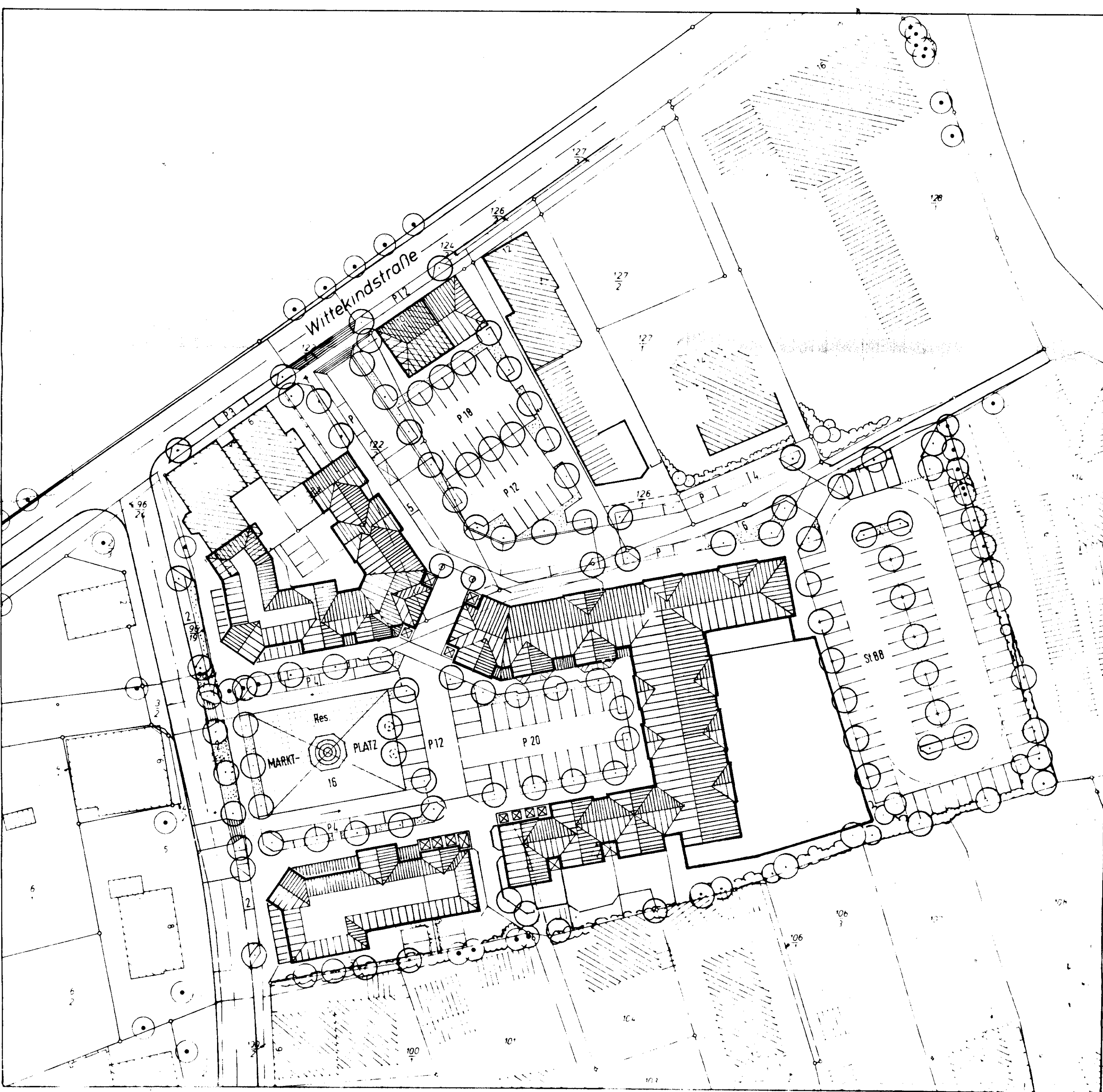
Der dem Bebauungsplan beigelegte BEBAUUNGSVORSCHLAG ist

Bestandteil der Begründung. Er dient der Erläuterung der

dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen und

baulichen Gestaltungsabsichten.

## Bebauungsvorschlag



## Verfahren

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26. Mai 1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 - Ganderkesee beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 27.05.82 ortsüblich bekanntgemacht.

Ganderkesee, den 25.08.1983  
H. Immu  
Gemeindedirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 1978). 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 3. August 1983  
H. Immu  
Katasteramt Delmenhorst

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15. Juni 1983 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.06.1983 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.07.83 bis 04.08.83 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 25.08.1983  
H. Immu  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15. Juni 1983 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2a Abs. 7 BBauG beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 2a Abs. 7 BBauG wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Ganderkesee, den 25.08.1983  
H. Immu  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15. Juni 1983 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2a Abs. 7 BBauG beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 2a Abs. 7 BBauG wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Ganderkesee, den 25.08.1983  
H. Immu  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 14.08.83 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 25.08.1983  
H. Immu  
Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung des Landkreises Oldenburg (Az.: G/1/EH/Wr) vom heutigen Tage unter Auflagen/Mit-Maßgaben gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt/teilweise genehmigt. Die kantlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom Landkreise Oldenburg gemäß § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigung ausgenommen.

Oldenburg, den 31.10.83  
Landkreis Oldenburg

Der Rat der Gemeinde ist in der der Genehmigungsverfügung vom (Az.: G/1/EH/Wr) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung beigetreten.

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Ganderkesee, den 25.08.1983  
H. Immu  
Gemeindedirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 18.11.1983 im Amtsblatt d. d. Regierungsbezirk Osnabrück-Lüneburg bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 18. November 1983 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 11.08.1983  
H. Immu  
Gemeindedirektor

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

Ganderkesee, den 7. Februar 1985  
H. Immu  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15. Juni 1983 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2a Abs. 7 BBauG beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 2a Abs. 7 BBauG wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Ganderkesee, den 25.08.1983  
H. Immu  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15. Juni 1983 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2a Abs. 7 BBauG beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 2a Abs. 7 BBauG wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Ganderkesee, den 25.08.1983  
H. Immu  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15. Juni 1983 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2a Abs. 7 BBauG beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 2a Abs. 7 BBauG wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Ganderkesee, den 25.08.1983  
H. Immu  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15. Juni 1983 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2a Abs. 7 BBauG beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 2a Abs. 7 BBauG wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Ganderkesee, den 25.08.1983  
H. Immu  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15. Juni 1983 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2a Abs. 7 BBauG beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 2a Abs. 7 BBauG wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Ganderkesee, den 25.08.1983  
H. Immu  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15. Juni 1983 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2a Abs. 7 BBauG beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 2a Abs. 7 BBauG wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Ganderkesee, den 25.08.1983  
H. Immu  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15. Juni 1983 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2a Abs. 7 BBauG beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 2a Abs. 7 BBauG wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Ganderkesee, den 25.08.1983  
H. Immu  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15. Juni 1983 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2a Abs. 7 BBauG beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 2a Abs. 7 BBauG wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

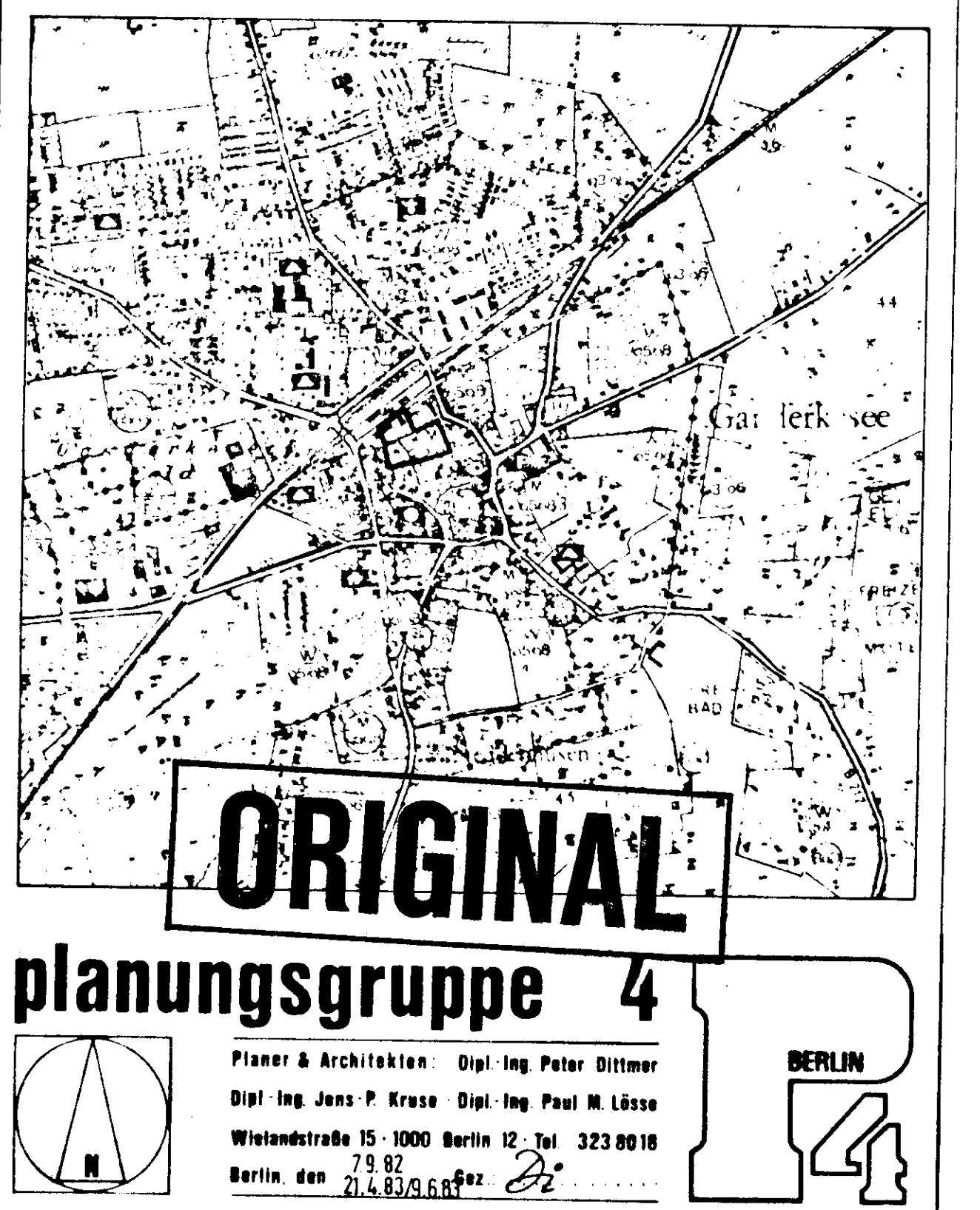
Ganderkesee, den 25.08.1983  
H. Immu  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15. Juni 1983 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2a Abs. 7 BBauG beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 2a Abs. 7 BBauG wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Ganderkesee, den 25.08.1983  
H. Immu  
Gemeindedirektor

## Gemeinde Ganderkesee Bebauungsplan Nr. 120 - Ganderkesee M. 1: 500



Planer & Architekten: Dipl.-Ing. Peter Dittmer  
Dipl.-Ing. Jens P. Krause Dipl.-Ing. Paul M. Lüsse  
Wittkindstraße 15 · 1000 Berlin 12 · Tel. 323 8018  
Berlin, den 21.4.83/68  
planungsgruppe 4