

# 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 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.7.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch § 38 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 20. 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 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Vorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 25. August 1983

H. Arndt  
Ratsvorsitzender

W. Wilm  
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 sowie Tankstellen 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)  
als Höchstgrenze, z. B. II

**0,8** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO),  
z. B. 0,8

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

Stellplätze und Garagen im Vollgeschoss bleiben gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl unberücksichtigt.  
Ausnahmsweise kann gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO die zulässige Geschosflächenzahl um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Gebäudemasse hergestellt werden, erhöht werden.

--- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-  
FLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

**o** Bauweise (§ 22 BauNVO):  
offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

**B** 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.

**Bg** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

**V** Vordächer  
Die lichte Höhe der Vordächer hat mindestens 2,5 m und die Auskragung der Vordächer hat mindestens 2,0 m zu betragen.  
Vordächer sind dort auszubilden, wo durch Gebäudeverzerrung ein Versatz gegenüber der Arkadenreihe entsteht.

**D** Durchgang  
Die lichte Höhe des Durchganges hat mindestens 2,5 m zu betragen.

**N** Nicht überbaubare Grundstücksflächen im Kerngebiet, auf diesen Flächen sind Neben-  
anlagen und Garagen nur ausnahmsweise zulässig.  
Festrichtung der Hauptgebäude

**V** Gebäudeversatz, hat 2,5 m zu betragen. Der Wechsel von Vordach zu Arkade kann vom angegebenen Maß bis zu 3,0 m abweichen.

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

**St** Stellplätze  
Je 3 Stellplätze sind mindestens 2 Bäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

**St** VERKEHRSLÄCHEN SOWIE VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBE-  
STIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

**St** Straßenverkehrsfläche mit Straßenbahnfahrspur

**St** Geh- und Radweg, einschließlich Ausfahrt für Lieferfahrzeuge

**St** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Mischflächen (verkehrsberuhigter Bereich)  
Öffentliche Parkfläche

**St** 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

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

**St** Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG):  
Für die Bepflanzung sind großkronige, landschaftstypische und standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

**St** 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.

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

**St** GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN  
aufgrund der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung  
des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 19. Juni 1976  
(Nieders. GVBl. S. 560)

**St** 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  
und über dem Dachgeschoss Flachdächer zulässig.

**St** Außenhaut:  
Die Außenhaut der Gebäude (Wände und Dächer) ist in roten  
bis rotbraunen Verblendsteinen bzw. roter bis rotbrauner  
Dacheindeckung festgesetzt.

**St** Giebelausbildung:  
Rings um den Markt und im Teilbereich D zur 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.

**St** 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.

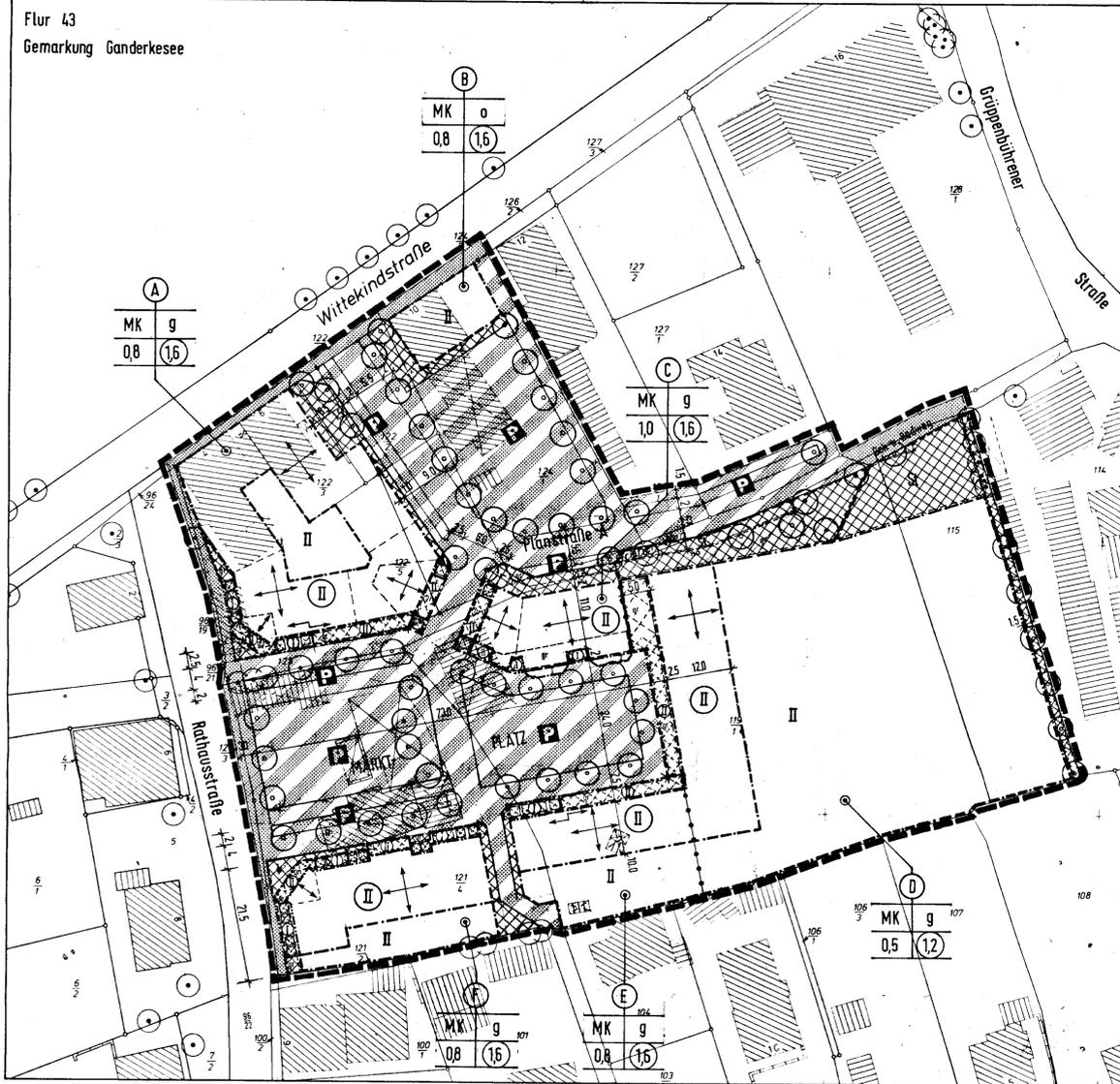
**St** SONSTIGE DARSTELLUNGEN

**St** Grundstücksgrenzen, Grenzstein,  
Flurstücknummer

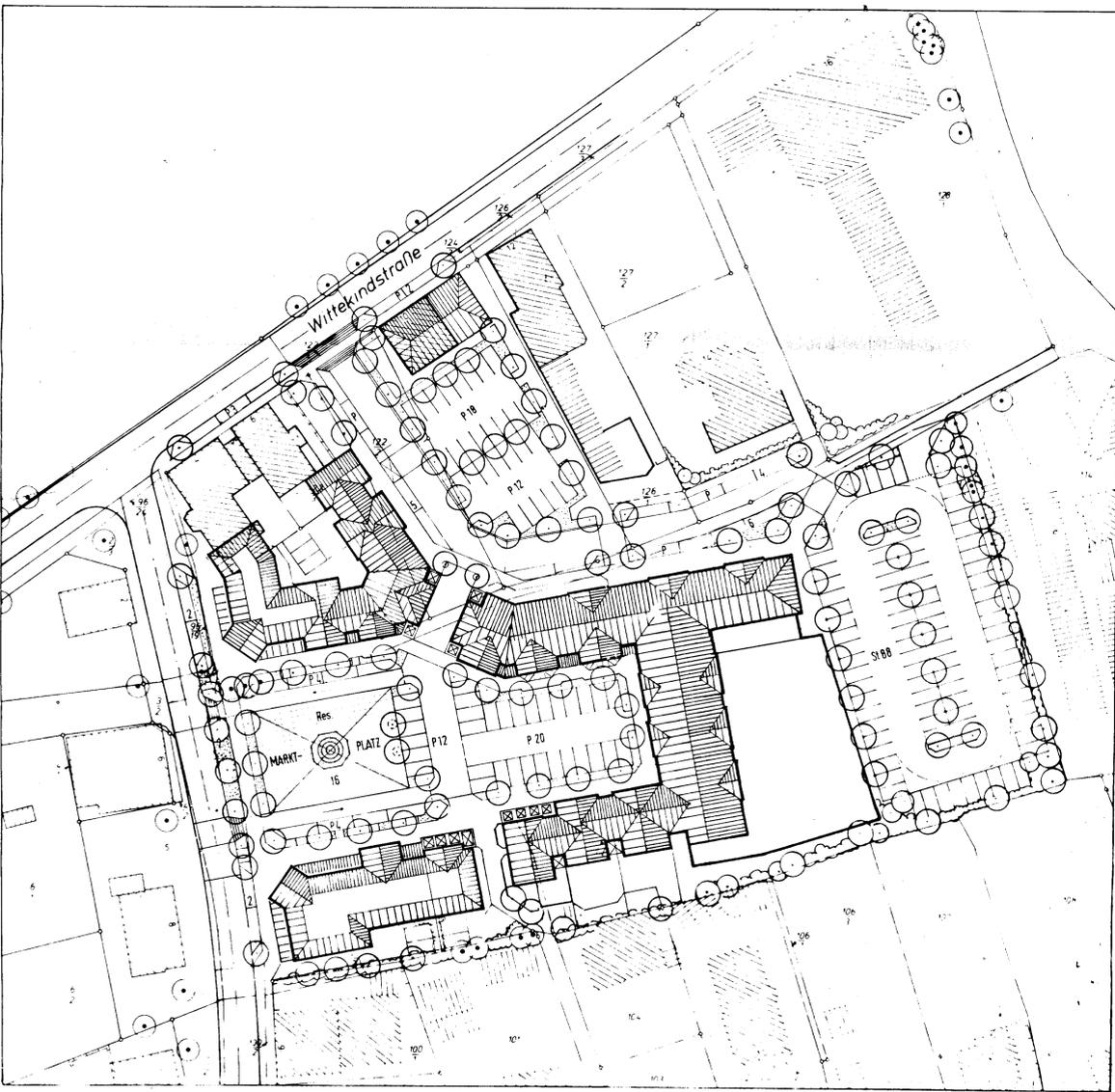
**St** Vorhandene Gebäude

**St** Abgängige Gebäude

**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 1983  
die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 - Ganderkesee beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 27.05.83  
ortsüblich bekanntgemacht.

Ganderkesee, den 25.08.1983  
W. Wilm  
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  
Katasteramt Delmenhorst

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15. Juni 1983  
den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öf-  
fentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.06.1983 orts-  
üblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 04.08.83  
bis 04.08.83 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.  
Ganderkesee, den 25.08.1983  
W. Wilm  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18. November 1983  
den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt  
und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2a Abs. 7 BBauG beschlossen.  
Den Beteiligten in Sinne von § 2a Abs. 7 BBauG wurde vom  
Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 18.11.83 gegeben.

Ganderkesee, den 25.08.1983  
W. Wilm  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18. November 1983  
den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt  
und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2a Abs. 7 BBauG beschlossen.  
Den Beteiligten in Sinne von § 2a Abs. 7 BBauG wurde vom  
Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 18.11.83 gegeben.

Ganderkesee, den 25.08.1983  
W. Wilm  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18. November 1983  
den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt  
und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2a Abs. 7 BBauG beschlossen.  
Den Beteiligten in Sinne von § 2a Abs. 7 BBauG wurde vom  
Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 18.11.83 gegeben.

Ganderkesee, den 25.08.1983  
W. Wilm  
Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung des Landkreises Oldenburg  
(Az.: G/1/E/1/83) vom heutigen Tage unter Auflagen/Mit Maßgaben  
gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt/teil-  
weise genehmigt. Die konstitutiv gemachten Teile sind auf Antrag der Ge-  
meinde vom 25.08.1983 gemäß § 4 Abs. 3 BBauG von der Genehmigung  
ausgenommen.

Oldenburg, den 31.10.83  
Landkreis Oldenburg  
3m Auftrage  
H. Arndt  
1000 W. Wilm

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom  
(Az.: G/1/E/1/83) aufgeführten Auflagen/Mitgaben in seiner Sitzung  
am 25.08.1983 beigetreten.  
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Mitgaben von  
bis öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am  
ortsüblich bekanntgemacht.  
Ganderkesee, den 25.08.1983  
W. Wilm  
Gemeindedirektor

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

Der Bebauungsplan ist damit am 18. November 1983 rechts-  
verbindlich geworden.  
Ganderkesee, den 25.08.1983  
W. Wilm  
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 27. Februar 1985  
W. Wilm  
Gemeindedirektor

Ganderkesee, den 27. Februar 1985  
W. Wilm  
Gemeindedirektor

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

**ORIGINAL**

planungsgruppe 4

Planer & Architekten: Dipl.-Ing. Peter Ottmer  
Dipl.-Ing. Jens P. Krause Dipl.-Ing. Paul M. Lüsse  
Wittekindstraße 15 · 1000 Berlin 12 · Tel. 323 0018  
Berlin, den 21.4.83/84

BERLIN