

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 192 "Ohlenbuschweg", bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzungen beschlossen.

Ganderkesee, den 04.01.02 L.S. gez. Sprung
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 17.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 192 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 01.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ganderkesee, den 04.01.02 L.S. gez. Sprung
Der Bürgermeister

Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GBBi. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBli. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1.6.1999). 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.

Oldenburg, den 27.11.2001 gez. Springmann
Katasteramt Delmenhorst

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Oldenburg, den 29.10.01 gez. W. Steimer

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 192 und der Begründung nebst dem Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften haben vom 11.12.2000 bis zum 10.01.2000 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Ganderkesee, den 04.01.02 L.S. gez. Sprung
Der Bürgermeister

Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 192 und der Begründung wurde den Betroffenen sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange entsprechend §13 (2) BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Ganderkesee, den 04.01.02 L.S. gez. Sprung
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 192 in seiner Sitzung am 26.09.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Gleichzeitig hat der Rat die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Ganderkesee, den 04.01.02 L.S. gez. Sprung
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 04.01.02 im Amtsblatt für den Reg.-Bez. Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 192 ist damit am 04.01.02 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 04.01.02 L.S. gez. Sprung
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 192 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 192 nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den Der Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

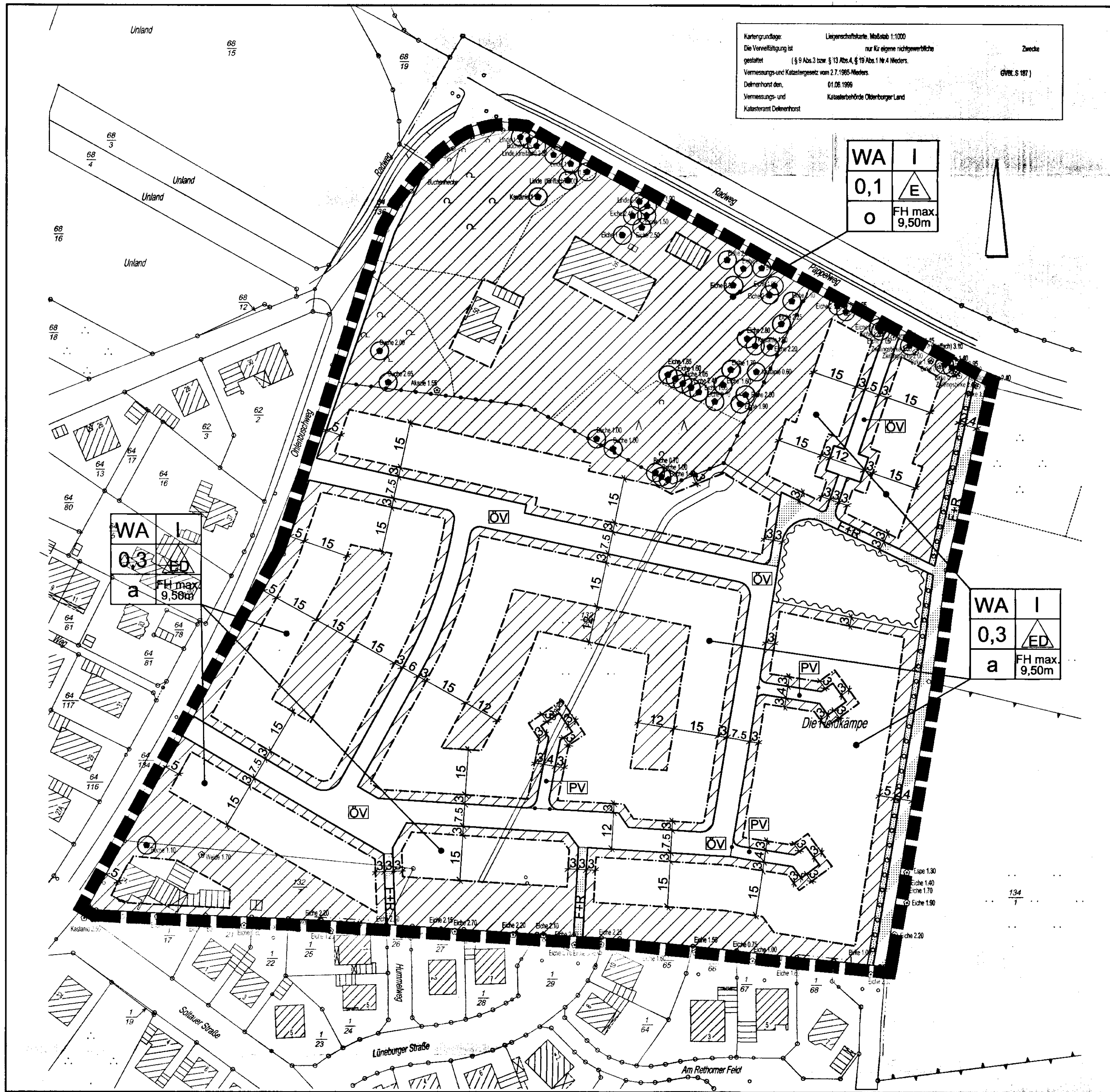
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 192 sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ganderkesee, den Gemeinde Ganderkesee
Der Bürgermeister



Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und 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.

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

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Meßstelle des gewässerkundlichen Landesdienstes, die nicht überplant werden darf. Weiterhin muss die Erreichbarkeit gesichert sein.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH max. 9,50 m Höhe baulicher Anlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a Abweichende Bauweise

— Baugrenze

überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Private Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

zu erhaltender Baum

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 [3] Nr. 4 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 [3] Nr. 5 BauNVO).

2. Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 [4] BauNVO. In den Baugebieten sind abweichend von § 22 [2] BauNVO Gebäude mit folgenden Gesamtlängen zulässig:

- Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 18 m,
- Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 25 m.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

3. In den Baugebieten werden gemäß § 9 [1] Nr. 3 BauGB folgende Baugrundstücksmindestmaße festgesetzt:

- Einzelhausgrundstück mindestens 600 m²,
- Grundstück für eine Doppelhaushälfte mindestens 350 m².

4. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches, Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

5. Gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB wird bestimmt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten im Allgemeinen Wohngebiet auf zwei beschränkt wird. Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung ist ein Einzelhaus bzw. eine Doppelhaushälfte.

6. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 [1] Nr. 16 BauGB ist ein Regenwasserrückhaltebecken zur Rückhaltung des auf den versiegelten Grundstücks- und Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers herzustellen.

7. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 [1] Nr. 25a BauGB ist eine zwei Meter breite Baum-Strauchhecke aus standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten herzustellen und zu pflegen. Die Anpflanzungen sind entsprechend nachfolgender Pflanzliste vorzunehmen:

Laubbäume		Sträucher	
Buche	Fagus sylvatica	Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus	Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula	Haselnuß	Corylus avellana
Spitzahorn	Acer platanoides	Holunder	Sambucus nigra
Stieleiche	Quercus robur	Hundsrose	Rosa canina
		Weißdorn	Prunus spinosa

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform

Die Gebäude sind mit geneigten Dachflächen zu errichten. In den Baugebieten darf die Dachneigung nicht weniger als 25° und nicht mehr als 50° betragen. Von dieser Bauvorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, Dachgauben, Erker und Frontspieße sowie Krüppelwälder ausgenommen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind ebenfalls Grasdächer, der Neigungswinkel darf hier nicht weniger als 20° betragen.

2. Einfriedung der Baugrundstücke

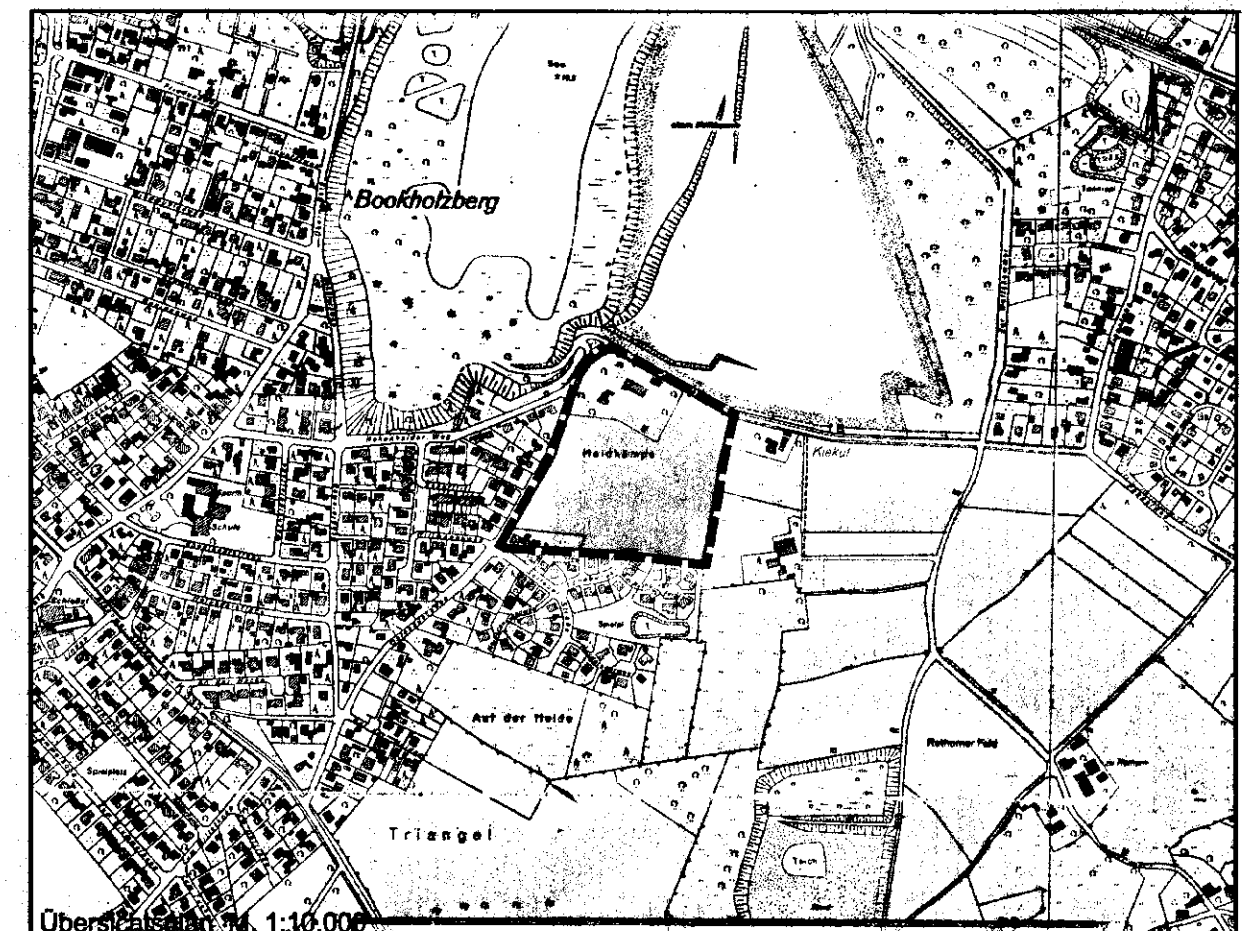
Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksränder sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Hecke einzufrieden. Die Anpflanzungen sind entsprechend nachfolgender Pflanzliste vorzunehmen:

Hecken	
Berberitze	Berberis thunbergii
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Reibuche	Fagus sylvatica
Stechpalme	Ilex aquifolium
Winterlinde	Tilia cordata

GEMEINDE GANDERKESEE Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 192

"Ohlenbuschweg" mit örtlichen Bauvorschriften



September 2001

ABSCHRIFT M 1 : 1.000

NWP - Planungsgesellschaft mbH
Eschenweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/ 97174-0

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/9717473