

Planzeichenerklärung	Planzeichen	Erklärung
Art der baulichen Nutzung		
Wohngebiete	WS	Wohngebiet
• Kleinsiedlungsgebiet	WS	
• Reines Wohngebiet	WR	
• Allgemeines Wohngebiet	WR	
• Besonderes Wohngebiet	WR	
Mischgebiete	MD	Mischgebiet
• Dorfgebiet	MD	
• Mischgebiet	MD	
• Kerngebiet	MD	
Gewerbegebiete	GE	Gewerbegebiet
• Gewerbegebiet	GE 1	
• Eingetragenes Gewerbegebiet 1 (siehe textliche Festsetzung)	GE 1	
• Gewerbegebiet	GE 2	
• Eingetragenes Gewerbegebiet 2 (siehe textliche Festsetzung)	GE 2	
Industriegebiete	DI	Industriegebiet
• Industriegebiet	DI 1	
• Eingetragenes Industriegebiet 1 (siehe textliche Festsetzung)	DI 1	
• Industriegebiet	DI 2	
• Eingetragenes Industriegebiet 2 (siehe textliche Festsetzung)	DI 2	
Sondergebiete die der Erholung dienen	SO	Sondergebiet
• Wohnsiedlungsgebiet	SO	
• Erholungsgebiet	SO	
• Campinggebiet	SO	
Sonstige Sondergebiete	SO	
• SO (Zweckbestimmung siehe Planzeichnung)	SO	
Maß der baulichen Nutzung		
Gesamthöhenzahl	0,7 bzw. 0,2 0,1	
Baumstammzahl	3,0 bzw. RMZ 3,0	
Grundflächenzahl	0,4 bzw. GRZ 0,4	
Zahl der Vollgeschosse	als Höchstgrenze	
als Mindestgrenze	als Höchstgrenze	
Bauweise, Bauformen, Baugrenzen, Bauzonen		
• Bauweise		
• Nur Einzelhäuser zulässig		
• Nur Doppelhäuser zulässig		
• Nur Hausgruppen zulässig		
• Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		
Geschlossene Bauweise		
Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung)		
Bauweise		
Baugrenze		
Überbaubare Grundstücksfläche		
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Flächen für den Gemeinbedarf		
Fläche für den Gemeinbedarf		
Öffentliche Verwaltung		
• R. Rathaus P. Polizei		
Schule		
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		
• K. Kirche		
• K. Kindergarten		
• K. Kindertagesstätte		
• K. Altersheim		
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		
• K. Krankenhaus		
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		
• K. Theater		
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		
• H. Hallenbad Sp. Sporthalle		
Post		
Feuerwehr		
Verkehrsflächen		
Strassenbegrenzungslinie (Autobahn und autobahnähnliche Strassen)		
Strassenverkehrsfläche		
Strassenbegrenzungslinie		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
• Öffentliche Parkfläche		
• Fußgängerbereich		
• Wohnstraße mit verkehrsberuhigenden und gestalterischen Maßnahmen		
Wendeweg		
Verkehrsgrün		
Einheits		
Erholungsfläche		
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
Sichtdreieck (Bauweise bis 80 m Höhe zulässig - OK, Straße Nebenstraßen nicht zulässig)		
Bahnstraße		
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Abfallabgaben		
Elektrische		
Unterwasserleitung		
Gas		
Fernwärme		
Wasser		
Abwasser		
Abfall		
Abfall		
Sammlung für Müllbehälter		
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen		
Leitungsführung		
W. Wasser A. Abwasser E. Elektrizität G. Gas		
Grünflächen		
Öffentliche Grünfläche		
Private Grünfläche		
Parkanlage		
Dauerkleingarten		
Sportplatz		
Spielplatz		
Bahnhof		
Freizeit		
Freizeit		
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		
Wasserfläche		
• H. Hafen T. Teich S. See		
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		
• R. Regenwasserhaltebecken		
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen		
• W. Wasserschutzgebiet		
Wasserkörper		
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen		
Fläche für Aufschüttungen		
Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen		
Fläche für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft		
Fläche für die Landwirtschaft		
Fläche für die Forstwirtschaft		
Aufzucht		
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzung)		
Baum		
Bäume + Sträucher		
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzung)		
Baum		
Bäume + Sträucher		
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes		
• L. Landschaftsschutzgebiet		
• N. Naturdenkmal		
Sonstige Planzeichen		
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Spielplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen		
• St. Spielplatz GSt. Gemeinschaftsplatz Gg. Garage GGA. Gemeinschaftsgarage		
Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (siehe textliche Festsetzung)		
Mit Geh. Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten der Anlieger zugunsten der Öffentlichkeit)		
Aufzucht		
Abgrabung		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		
Geltungsbereich der Änderung		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
unveränderte Grundstücksgrenze		

Textliche Festsetzungen

1.) Geschossigkeit, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

1.1. WA-Gebiete

I
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
max. bebaubare Grundfläche = 180 qm und max. Geschoßfläche = 300 qm, jeweils je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte

1.2. WA-Gebiete

I
nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte zulässig
max. bebaubare Grundfläche = 180 qm und max. Geschoßfläche = 300 qm, jeweils je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte.

2.) Mindestgrundstücksgröße

Innerhalb des Planungsgebietes wird die Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus- bzw. Doppelhaushälfte auf 600 qm festgesetzt (§ 9 (1) Ziffer 3 BBauG).

3.) Garagen, Nebenanlagen

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie. Für bestehende Anlagen trifft dies nur zu, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind zulässig.

4.) Pflanzgebot

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Bepflanzungsmaßnahmen (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BBauG) mit standortgerechten und landschaftstypischen Laubgehölzen vorzunehmen.

5.) Sichtdreieck

Das festgesetzte Sichtdreieck ist oberhalb 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art Sichtversperren oder bzw. sichthindernder Nutzung freizuhalten.

Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschrift über Gestaltung)

(§ 9 Abs 4 BBauG in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 NBauO sowie § 1 DV-BBauG)

1.) Max. Bauwerkshöhe

Innerhalb des Planungsgebietes sind Bauwerkshöhen (Firsthöhen) bis zu max. 8,50 m zulässig, jeweils gemessen über OK-Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße.

2.) Dachform, Dachneigung

Innerhalb des Planungsgebietes sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 35° und 50° zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO.

3.) Kniestocke

Innerhalb des Planungsgebietes sind Kniestocke bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig, jeweils gemessen von OK-Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße.

4.) Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockelhöhe)

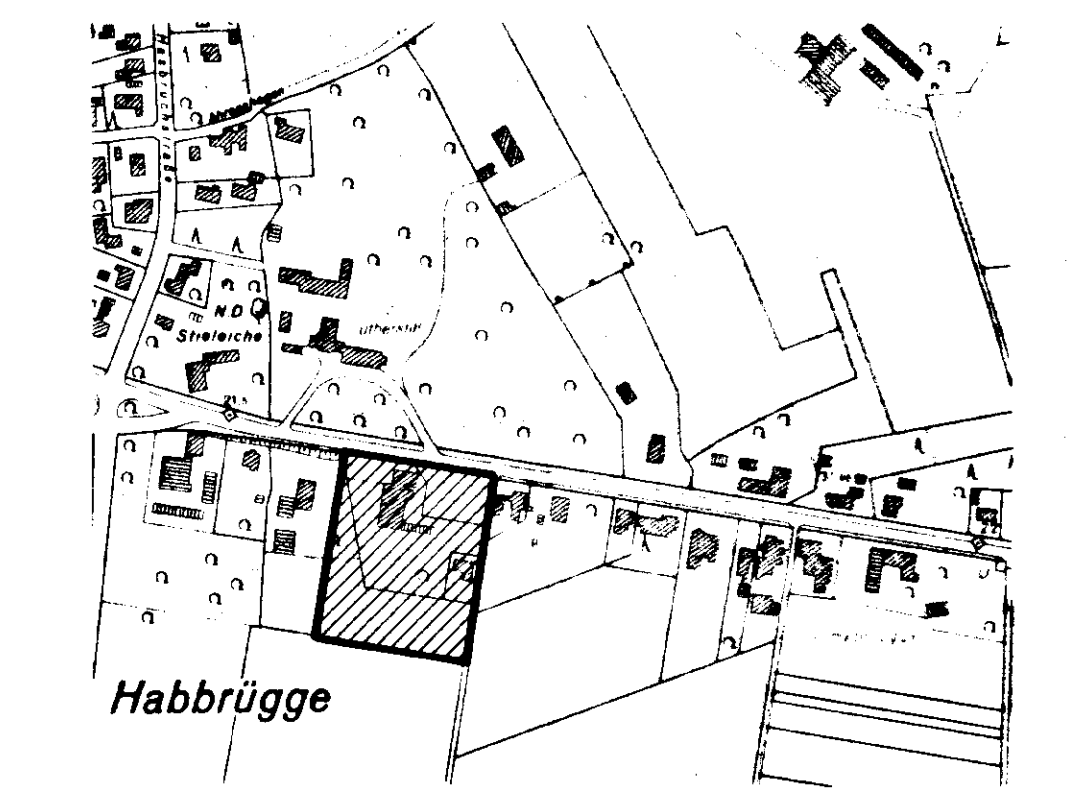
Innerhalb des Planungsgebietes ist eine Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockelhöhe) bis zu max. 0,50 m zulässig, gemessen über OK-Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße.

KARTENGRUNDLAGE: LITOPENSCHARTEN, FLUR, 27... MASSSTAB: 1:1000 DIE VERZIEHLUNG IST NUR FÜR EIGNE, NUTZUNGSZWECKE GEGÜLTIGT. § 13 ABS. 4 NDS. VERKEHRSGES. UND KATASTERGEG. VOM 2. JULI 1948. NDS. GVBLS. 1. DAZU GEHÖREN AUCH ZWECHE DER BAULEITUNG.

Bebauungsplan 141

„Falkenburg“ Gemeinde Ganderkesee

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Übersichtsplan M. = 1 : 5000

Präambel

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauG) vom 28.07.1966 (BGBI. I S. 2253) und des § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds. GVB. I S. 259), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.04.1986 (Nds. GVB. I S. 103) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVB. I S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes zur Änderung verfahrensrechtlicher Vorschriften für Landtags- und Kommunalparlamente vom 26.07.1987 (Nds. GVB. I S. 214), hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 141 „Falkenburg“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, aus Beratung beschlossen.

Ganderkesee, den 03.03.1988
gez. Schack (Schack) Bürgermeister
LS
gez. Sprung (Sprung) Gemeindevorstand

Aufstellung	Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 19.12.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauG in seiner Sitzung am 03.03.1988 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 14.01.1987 öffentlich bekanntgemacht.	Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 19.12.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauG in seiner Sitzung am 03.03.1988 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 14.01.1987 öffentlich bekanntgemacht.

Ganderkesee, den 03.03.1988 LS gez. Sprung (Sprung) Gemeindevorstand	Ganderkesee, den 03.03.1988 LS gez. Sprung (Sprung) Gemeindevorstand
--	--

Planunterlage	Anzeige nach BBauG
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Lageplan- und der Flurkarte sowie der städtebaulichen und städtebaulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom 13.02.1987. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Ganderkesee, den 11.04.1988 LS gez. R. Brückner (Dr. Brückner) Verin. Oberst	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 11 (1) i. V. mit § 12 BBauG dem Landkreis Oldenburg angezeigt. Eine Verletzung von Persönlichkeitsrechten wurde nicht festgestellt. (AZ: 612601) Wildeshausen Ganderkesee, den 10.04.1988

Ausarbeitung	Inkrafttreten
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: instara Vahren 180 280 Bremen, Ruf 460040-48 Bremen, den 06.04.1987 / 04.08.1987 gez. Fröhlich (Fröhlich)	Landkreis Oldenburg Im Auftrage gez. Eiers (Eiers)

Öffentliche Auslegung	Inkrafttreten
Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 17.02.1987 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugeworfen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauG beschlossen. Der Entwurf der öffentlichen Auslegung wurde am 08.12.1987 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.12.1987 bis 18.01.1988 gemäß § 3 Abs. 2 BauG öffentlich ausliegen. Ganderkesee, den 03.03.1988 LS gez. Sprung (Sprung) Gemeindevorstand	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 (1) i. V. mit § 12 BBauG ist am 17.12.1986 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Lüneburg bekanntgemacht worden. Dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 12 BBauG in Kraft. Ganderkesee, den 22.02.1988 LS gez. Sprung (Sprung) Gemeindevorstand

Eingeschränkte Beteiligung	Inkrafttreten
Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 17.02.1987 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugeworfen und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauG beschlossen. Der Entwurf der öffentlichen Auslegung wurde am 08.12.1987 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.12.1987 bis 18.01.1988 gemäß § 3 Abs. 2 BauG öffentlich ausliegen. Ganderkesee, den 03.03.1988 LS gez. Sprung (Sprung) Gemeindevorstand	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Persönlichkeitsrechten beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Ganderkesee, den (Sprung) Gemeindevorstand

Öffentliche Auslegung	Inkrafttreten
Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 17.02.1987 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugeworfen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauG beschlossen. Der Entwurf der öffentlichen Auslegung wurde am 08.12.1987 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.12.1987 bis 18.01.1988 gemäß § 3 Abs. 2 BauG öffentlich ausliegen. Ganderkesee, den 03.03.1988 LS gez. Sprung (Sprung) Gemeindevorstand	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 (1) i. V. mit § 12 BBauG ist am 17.12.1986 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Lüneburg bekanntgemacht worden. Dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 12 BBauG in Kraft. Ganderkesee, den 22.02.1988 LS gez. Sprung (Sprung) Gemeindevorstand

Eingeschränkte Beteiligung	Inkrafttreten
Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 17.02.1987 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugeworfen und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauG beschlossen. Der Entwurf der öffentlichen Auslegung wurde am 08.12.1987 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.12.1987 bis 18.01.1988 gemäß § 3 Abs. 2 BauG öffentlich ausliegen. Ganderkesee, den 03.03.1988 LS gez. Sprung (Sprung) Gemeindevorstand	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Persönlichkeitsrechten beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Ganderkesee, den (Sprung) Gemeindevorstand

Eingeschränkte Beteiligung	Inkrafttreten
Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 17.02.1987 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugeworfen und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauG beschlossen. Der Entwurf der öffentlichen Auslegung wurde am 08.12.1987 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.12.1987 bis 18.01.1988 gemäß § 3 Abs. 2 BauG öffentlich ausliegen. Ganderkesee, den 03.03.1988 LS gez. Sprung (Sprung) Gemeindevorstand	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Persönlichkeitsrechten beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Ganderkesee, den (Sprung) Gemeindevorstand

Eingeschränkte Beteiligung	Inkrafttreten
Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 17.02.1987 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugeworfen und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauG beschlossen. Der Entwurf der öffentlichen Auslegung wurde am 08.12.1987 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.12.1987 bis 18.01.1988 gemäß § 3 Abs. 2 BauG öffentlich ausliegen. Ganderkesee, den 03.03.1988 LS gez. Sprung (Sprung) Gemeindevorstand	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Persönlichkeitsrechten beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Ganderkesee, den (Sprung) Gemeindevorstand

Eingeschränkte Beteiligung	Inkrafttreten
Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 17.02.1987 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugeworfen und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauG beschlossen. Der Entwurf der öffentlichen Auslegung wurde am 08.12.1987 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.12.1987 bis 18.01.1988 gemäß § 3 Abs. 2 BauG öffentlich ausliegen. Ganderkesee, den 03.03.1988 LS gez. Sprung (Sprung) Gemeindevorstand	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Persönlichkeitsrechten beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Ganderkesee, den (Sprung) Gemeindevorstand

Eingeschränkte Beteiligung	Inkrafttreten
Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 17.02.1987 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugeworfen und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauG beschlossen. Der Entwurf der öffentlichen Auslegung wurde am 08.12.1987 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.12.1987 bis 18.01.1988 gemäß § 3 Abs. 2 BauG öffentlich ausliegen. Ganderkesee, den 03.03.1988 LS gez. Sprung (Sprung) Gemeindevorstand	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Persönlichkeitsrechten beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Ganderkesee, den (Sprung) Gemeindevorstand

Eingeschränkte Beteiligung	Inkrafttreten
Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 17.02.1987 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugeworfen und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauG beschlossen. Der Entwurf der öffentlichen Auslegung wurde am 08.12.1987 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.12.1987 bis 18.01.1988 gemäß § 3 Abs. 2 BauG öffentlich ausliegen. Ganderkesee, den 03.03.1988 LS gez. Sprung (Sprung) Gemeindevorstand	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Persönlichkeitsrechten beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Ganderkesee, den (Sprung) Gemeindevorstand