

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 5 sind

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr.2 BauNVO)

allgemein zulässig. (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1- 5) sind

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

auch ausnahmsweise nicht zulässig. (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Nutzungen im Mischgebiet

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)

3. Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

4. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

5. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt; der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile in Sinne der Bauordnung wie z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme u.ä. zulässig. (gem. § 18 BauNVO)

6. Lärmschutz

Im Mischgebiet MI sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. Bei der Grundrißgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Mühlenstraße stehenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, daß sie den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Dabei gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche IV und III (LP IV, LP III). Dabei sind in Fenstern, die der Lüftung von Schlafräumen dienen, schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, daß die Schalldämm-Maße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können. Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 „Gelände östlich der Mühlenstraße“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 25.10.2006

gez. Sprung

(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
Flur 43 , Gemarkung Ganderkesee, Gemeinde Ganderkesee  
Maßstab 1: 1000

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesen sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5) Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.10.2005 ). 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.

Friesoythe, den 28.09.2006

gez. Damm

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh  
Lindenallee 23  
26122 Oldenburg  
Tel.: 0441/97201-0  
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 27.09.2006

gez. Lüders

(Dipl. Ing. Lüders)

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung haben vom 03.07.2006 bis einschließlich 04.08.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 25.10.2006

gez. Sprung

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.06.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 25.10.2006

gez. Sprung

(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bebauungsplanänderung ist damit am 20.10.2006 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 25.10.2006

gez. Sprung

(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung bzw. sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

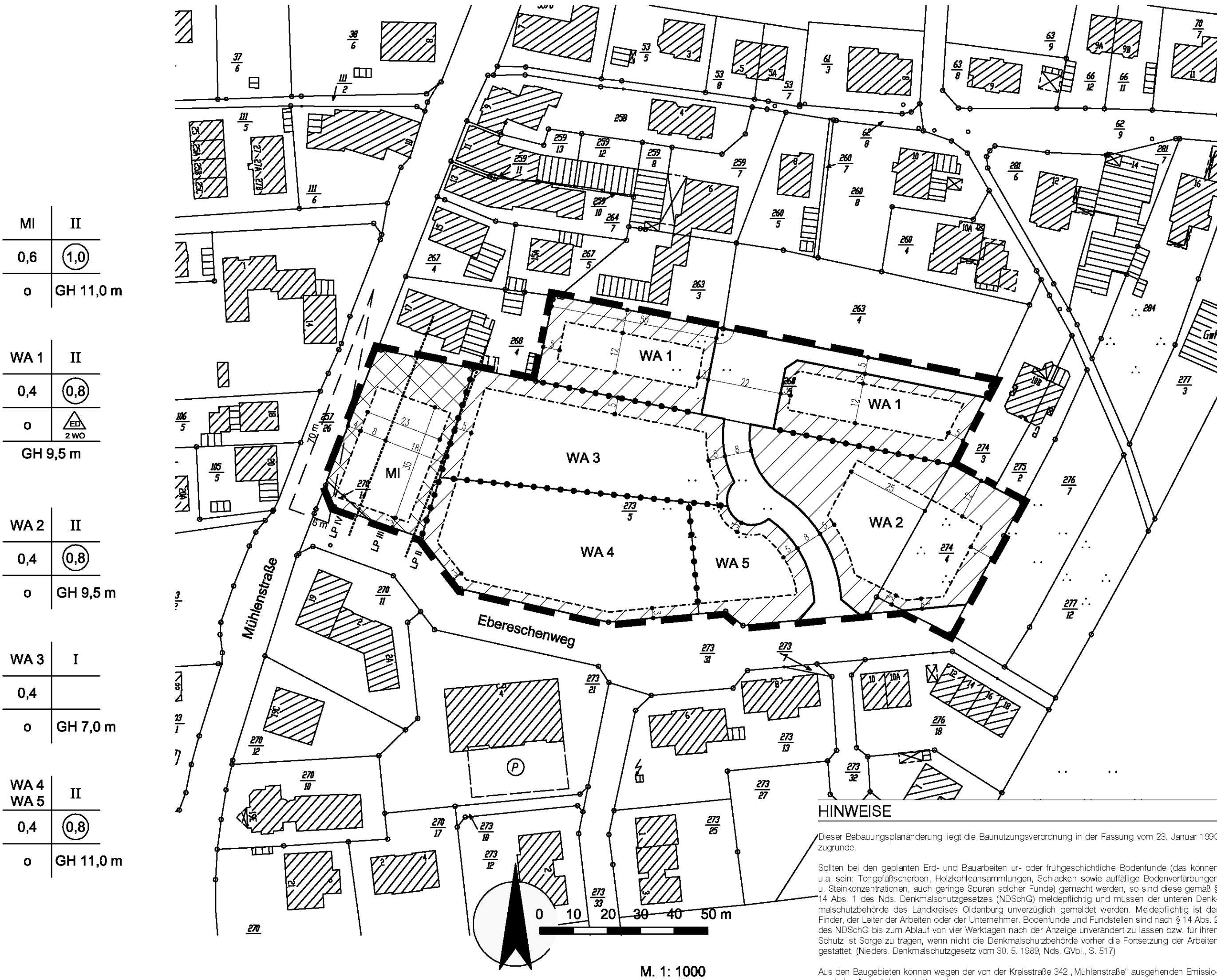
Ganderkesee, den

(Bürgermeisterin)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 „Gelände östlich der Mühlenstraße“ übereinstimmt.

Ganderkesee, den

Im Auftrag:



M. 1: 1000

HINWEISE

Dieser Bebauungsplanänderung liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1988; Nds. GVBl., S. 517)

Aus den Baugebieten können wegen der von der Kreisstraße 342 „Mühlenstraße“ ausgehenden Emissionen keine Ansprüche gestellt werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete  
WA\* siehe textliche Festsetzung Nr. 1



Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,8

Geschosßflächenzahl z.B. 0,8

0,4

Grundflächenzahl z.B.: 0,4

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B.: II

GH 11,0 m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe z.B.: 11,0 m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise

2 WO

Beschränkung der Zahl der Wohnungen



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

-----

Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

• • •

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

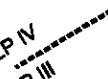
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche  
siehe textliche Festsetzung Nr. 7



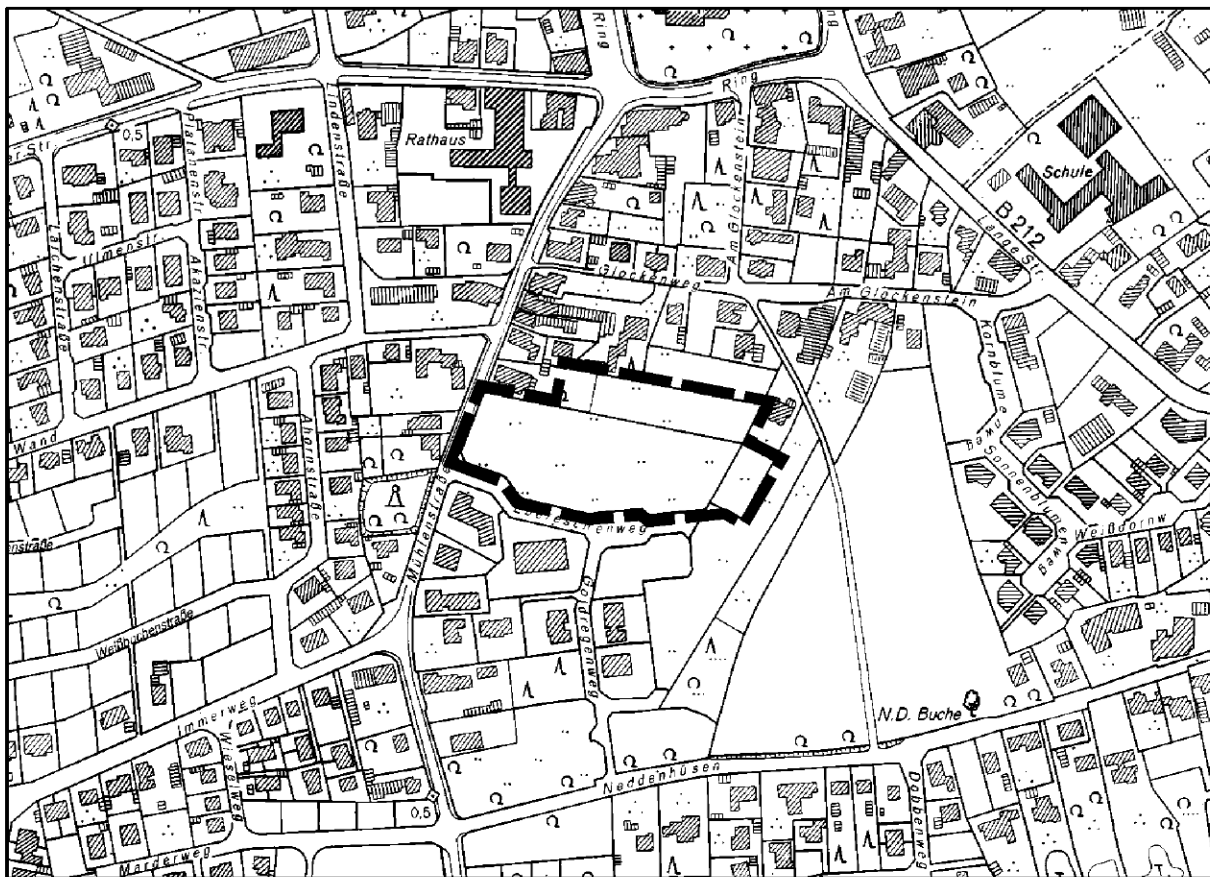
Sichtdreieck

# Gemeinde Ganderkesee

## Bebauungsplan Nr. 155

### "Gelände östlich der Mühlenstraße"

#### 1. Änderung



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh

Lindenallee 23 26122 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99