

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 B, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 08.03.1995

Schub
(Bürgermeister)



Mumm
(Gemeindedirektor)

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 26.10.94 die Durchführung der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.03.1995 bekannt gemacht.

Ganderkesee, den 08.03.1995



Mumm
(Gemeindedirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Flur: 45
Gemarkung: Ganderkesee

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. 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 24.10.94). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortspläne ist frei möglich.

Wildeshausen, den 01. März 1995

Dierker
(ObVI Dierker)



Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor gmbh
Nadorster Straße 139
26123 Oldenburg
Tel. 0441/98071-0
Fax 0441/98071-90

09.03.95 *Peter Meyer*
(Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Beteiligungsverfahren

Die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB wurde am 26.01.1995 durchgeführt.

Ganderkesee, den 09.03.1995



Mumm
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.03.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 09.03.1995



Mumm
(Gemeindedirektor)

Anzeige

Die Bebauungsplanänderung ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 08.03.1995 angezeigt worden.

Für die Bebauungsplanänderung wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme durch ... kenntlich gemacht.

Landkreis Oldenburg

(Unterschrift)

Beitrittsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee ist den in der Verfügung vom ... (Az ...) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am ... beigetreten.

Die Bebauungsplanänderung hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.

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

Ganderkesee, den ...

(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens für die Bebauungsplanänderung ist gemäß § 12 BauGB am 19.05.95 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser - Ems ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 19.05.95 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 23.6.95



Mumm
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Ganderkesee, den 24.06.96

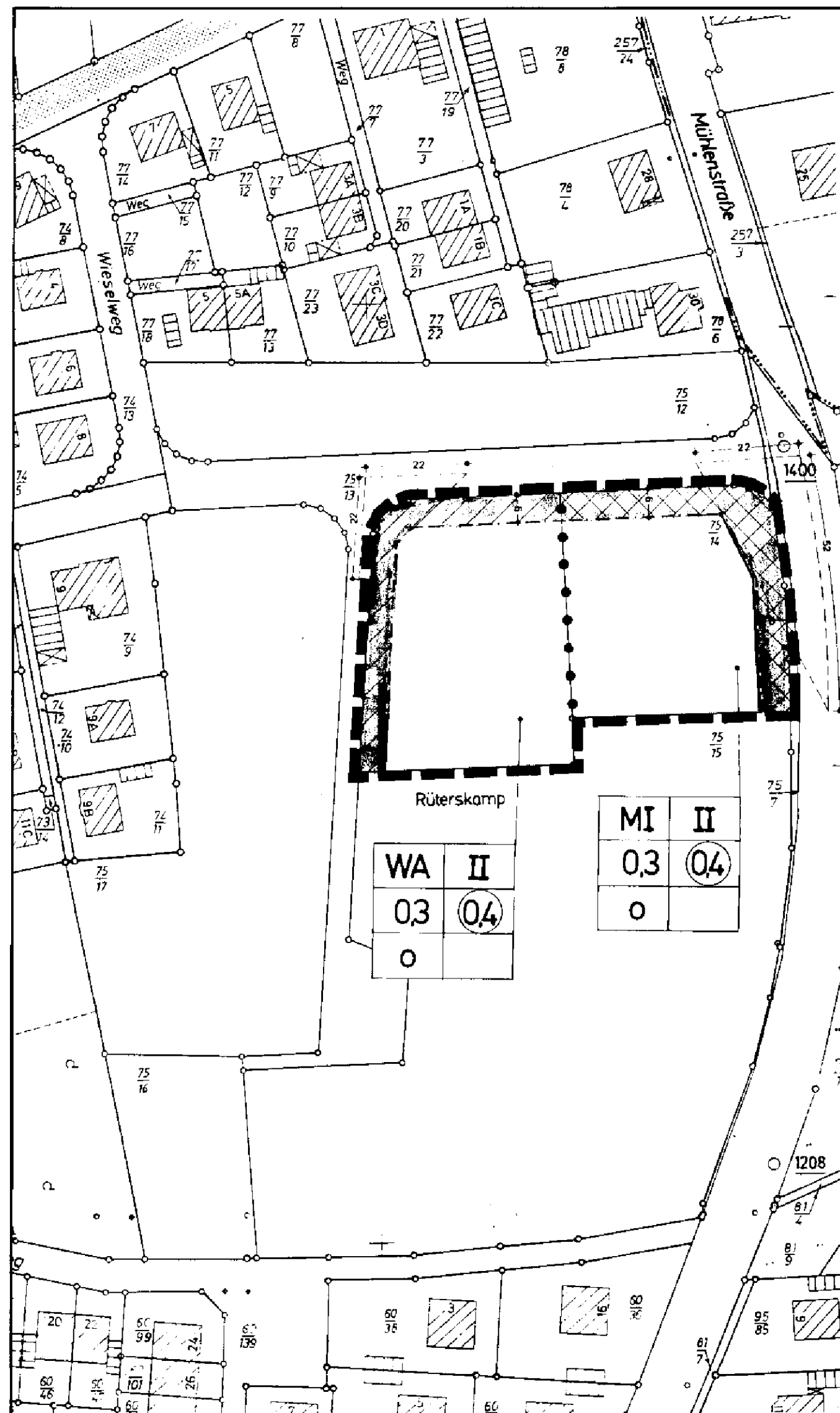
Mumm
(Gemeindedirektor)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den ...

(Gemeindedirektor)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- Geschößflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise
- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

- Sichtdreieck, im Bereich zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberflächen von jeder sichtsichernden Nutzung freizuhalten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- TF 1 **MI - Gebiet**
Innerhalb der MI - Gebiete sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Geschößfläche von maximal 300 Quadratmetern zulässig.
- TF 2 **Erdgeschoßfußbodenhöhe**
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockel) der Gebäude wird auf maximal 50 Zentimeter beschränkt, gemessen über OK - Fahrbahnmitteln der jeweiligen Erschließungsstraße.
- TF 3 **Garagen und Nebenanlagen**
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

B.) GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO)

- § 1 **Traufhöhe**
Innerhalb des Planungsbereiches wird die Traufhöhe für die zulässigen eingeschossigen Wohnhäuser auf maximal 3,80 Meter, für die zulässigen zweigeschossigen Wohnhäuser auf maximal 6,00 Meter festgesetzt.
- § 2 **Dachform**
 - 2.1 Für eingeschossige Gebäude sind nur Dächer mit Neigungen von 30° - 50° zulässig.
 - 2.2 Für zweigeschossige Gebäude sind nur Dächer mit Neigungen von 30° - 45° zulässig.
 - 2.3 Ausgenommen von den Festsetzungen der §§ 1 und 2 sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO unter 50 Quadratmetern Grundfläche.

HINWEISE

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Walhecken sind gemäß § 33 Nds. Naturschutzgesetz vom 20.03.1981 zu erhalten.

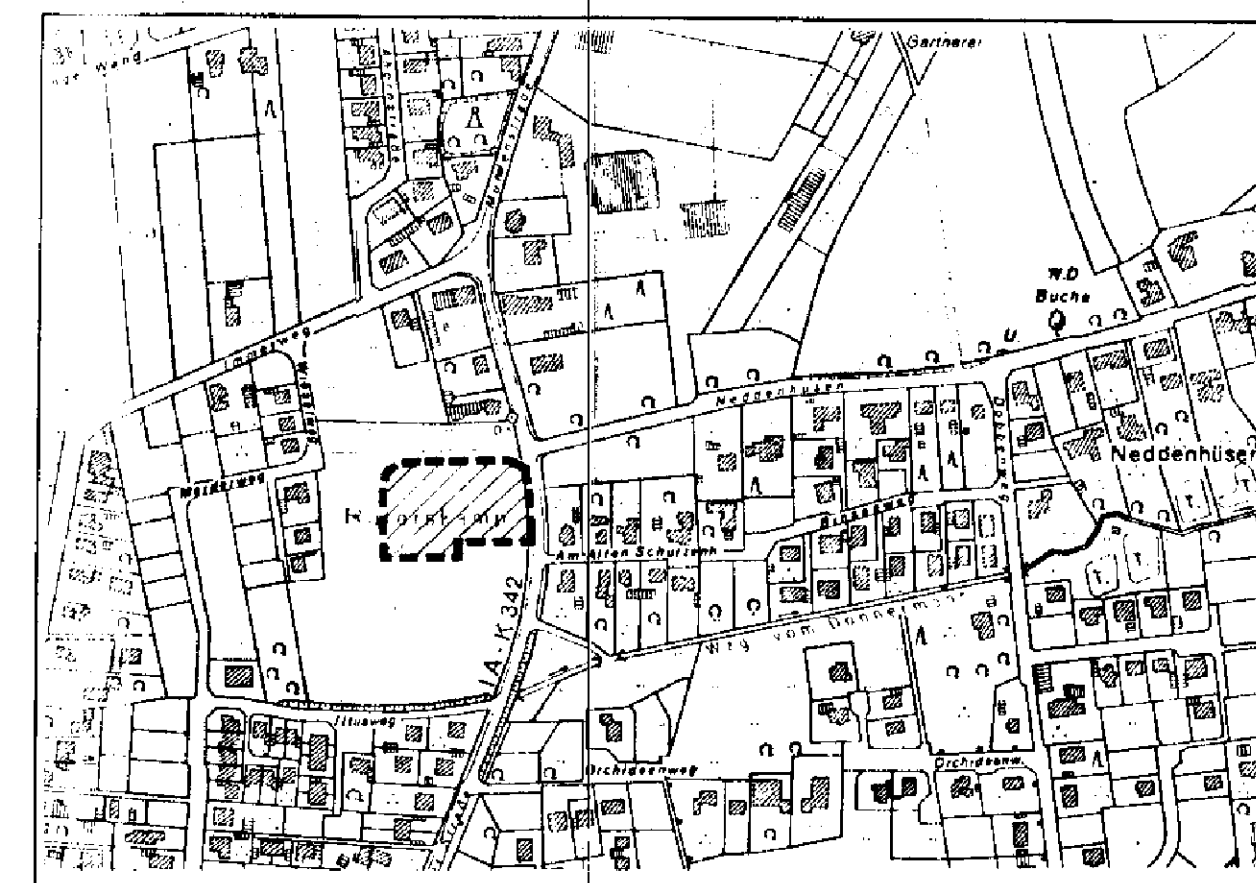
Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 92 B - Ganderkesee (1. vereinfachte Änderung)

mit
örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



Übersichtsplan: 1:5.000

pk plankontor gmbh
Nadorster Straße 139 26123 Oldenburg
Telefon 0441/98071-0 Telefax 0441/98071-90

Bearbeitungsstand: 07.02.95

ORIGINAL