

PRÄAMBEL		
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86, bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.		
Ganderkesee, den 01.02.2010	(Siegel)	gez. Gerken-Klaas (Bürgermeisterin)
VERFAHRENSVERMERKE		

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 12.03.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ganderkesee, den 01.02.2010

gez. Gerken-Klaas
(Bürgermeisterin)

Öffentliche Auslegung (Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 mit der Begründung haben vom 17.08.2009 bis 16.08.2009 einschl. gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Ganderkesee, den 01.02.2010

gez. Gerken-Klaas
(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2009 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 01.02.2010

gez. Gerken-Klaas
(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.02.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden.

Die Bebauungsplanänderung ist damit am 05.02.2010 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 08.02.2010

(Bürgermeisterin)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den

(Bürgermeisterin)

Planverfasser

Planunterlage Kartengrundlage:	Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab 1: 1000 Gemeinde Ganderkesee, Gemarkung Ganderkesee, Flur 4
Herausgebervermerk:	Herausgegeben von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften ©2007  

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5). Die Verwertung für richtige oder gewerbliche 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 Mai 2009).

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg Tel.: 0441/97201-0 Fax: 0441/97201-99	Oldenburg, den 19.01.2010 gez. Lüders (Dipl.-Ing. Lüders)
--	---

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

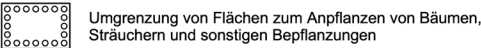
Maß der baulichen Nutzung

0,35	Geschoßflächenzahl
0,25	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 6 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe

Bauweise, Baugrenzen

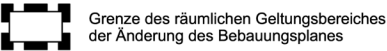
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o	offene Bauweise
2 Wo	Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden
---	Baugrenze

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



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

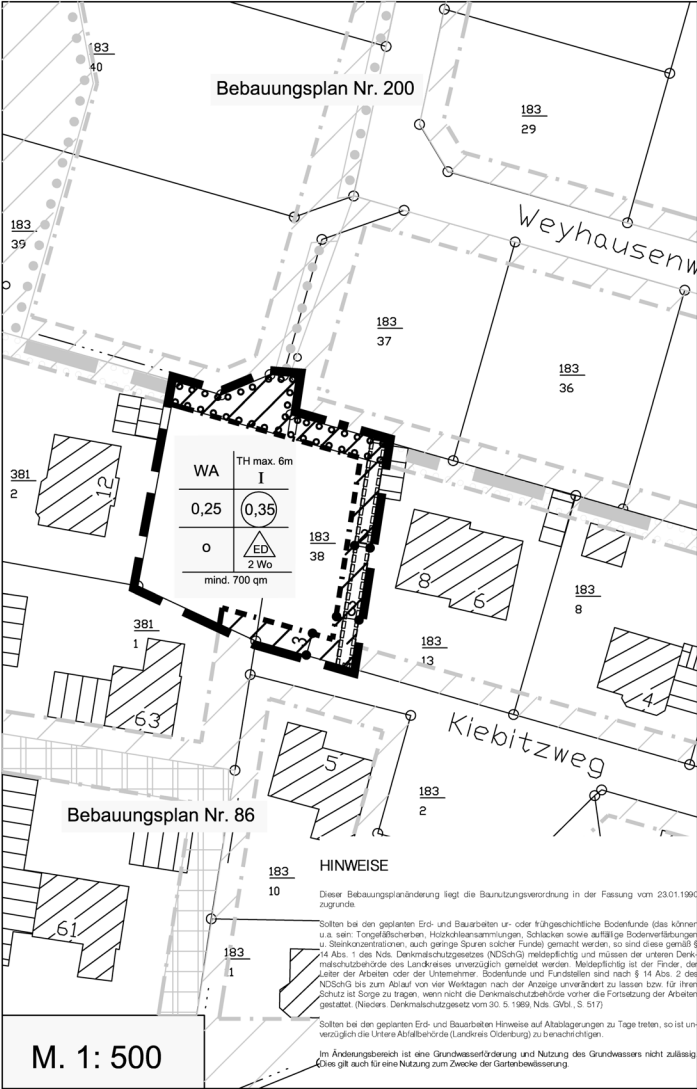
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

mind. 700 m² Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

2. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

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

3. Trauf- und Firsthöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Traufhöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwalm, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine größere als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen. (gem. § 18 BauNVO)

4. Anpflanzungen

4.1
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: *Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Hainbuche, Eberesche, Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuß*. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

4.2

Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm). Bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Als Nutzungsberechtigte für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden die Leitungsträger festgesetzt. (gem. § 9 (1) 21 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 56, 97 UND 98 NBAUO)

§ 1 Dachgestaltung

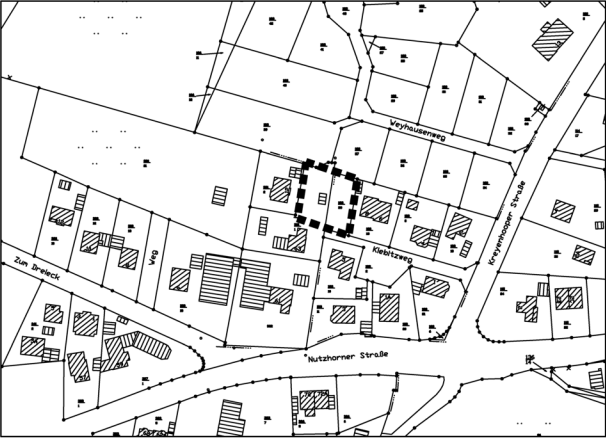
Es sind nur Wohngebäude mit Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von mind. 40 Grad zulässig; dies gilt nicht für begrünte Dächer (Grasdächer) sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Vorbauten, Wintergärten, Veranden.

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 86

- Bookholzberg - 2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



Übersichtsplan

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg

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