

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Ortsteil Ganderkesee", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 05.05.2004

L.S.

gez. Sprung
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 07.11.2002 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 25./26.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ganderkesee, den 05.05.2004

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. GVB. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVB. 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). 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.

Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Land

Delmenhorst, den 25.04.2004

L.S.

gez. Benecke
Katasteramt Delmenhorst

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Oldenburg, den 25.03.2004



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Tel. 0441/97174-0 Fax 0441/97174-29

gez. Aufleger
Dipl.-Geograph

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 und der Begründung haben vom 12.01.2004 bis 11.02.2004 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 05.05.2004

L.S.

gez. Sprung
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 05.05.2004

L.S.

gez. Sprung
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 16.04.2004 im Amtsblatt der Bezirksregierung Weser-Ems bekanntgemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist damit am 16.04.2004 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 05.05.2004

L.S.

gez. Sprung
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den

Der Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den

Der Bürgermeister

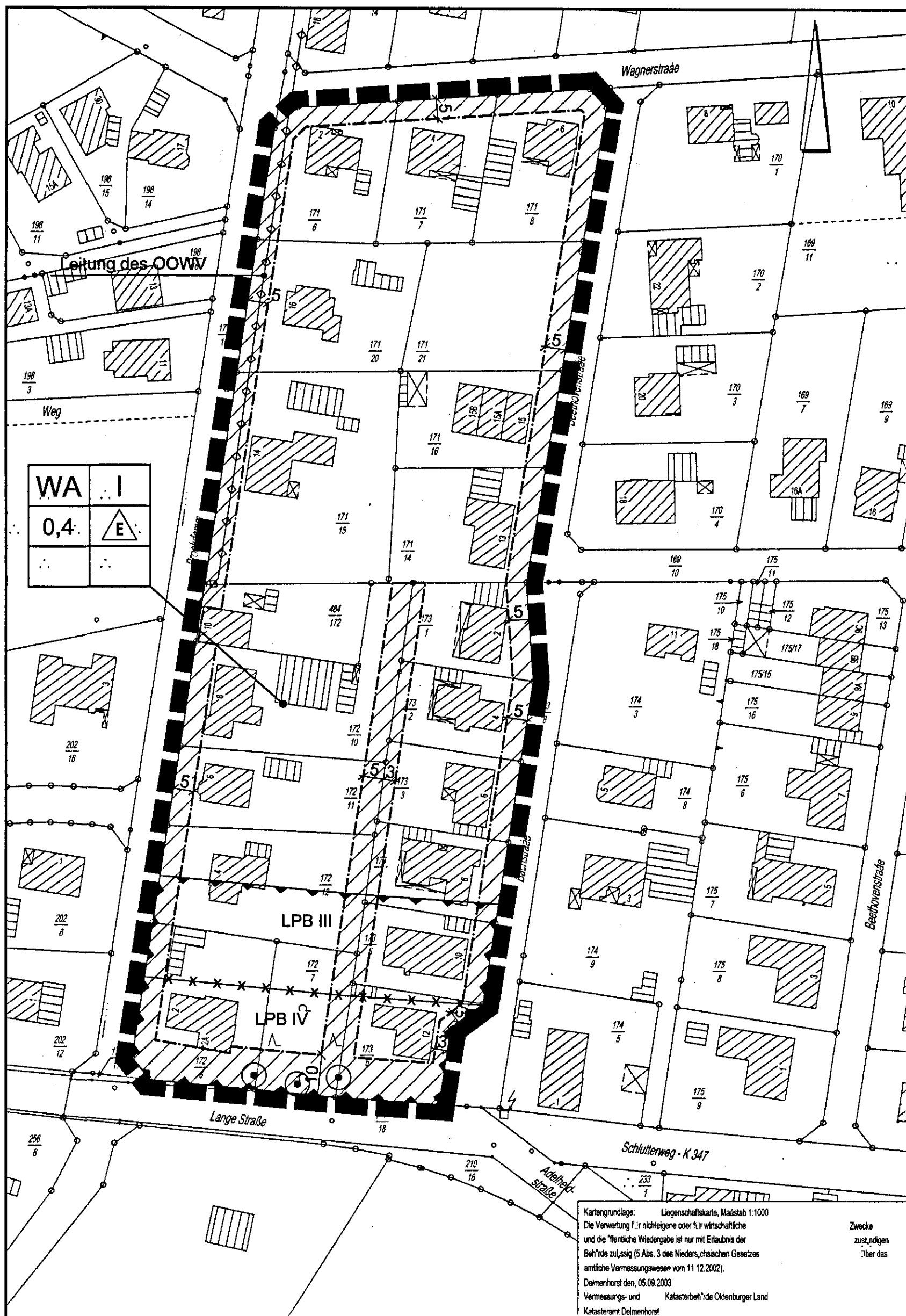
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ganderkesee, den 05.05.2004

L.S.

gez. Sprung
Gemeinde Ganderkesee
Der Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl

I

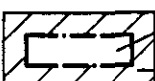
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



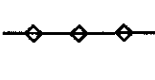
nur Einzelhäuser zulässig

----- Baugrenze



überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



unterirdische Leitung

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

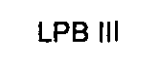


zu erhaltender Baum

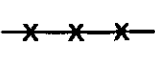
15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



LPB III



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
- Gartenbaubetriebe nach § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

2. Begrenzung der Wohneinheiten

In Wohngebäuden sind je Baugrundstück höchstens zwei Wohnungen zulässig.

3. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

4. Vorkehrungen zum Lärmschutz

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB für die zur K 347 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen. Die Festsetzung gilt jeweils für die in einem Winkel bis zu 90 ° der Lärmquelle zugewandten Fassadenseiten.

Lärmpegelbereich	Maßgeb. Außenlärmpegel, dB(A)	erf. R' w, res, dB	
		Wohnungen	Büroräume
IV	66-70	40	35
III	61-65	35	30

(2) Zwischen der K 347 und der straßenseitigen Baugrenze sind Außenwohnbereiche wie Loggien, Balkone und Terrassen nicht zulässig.

Nachrichtliche Hinweise

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Oldenburg) zu benachrichtigen.

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Erdarbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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 Arbeit gestattet.

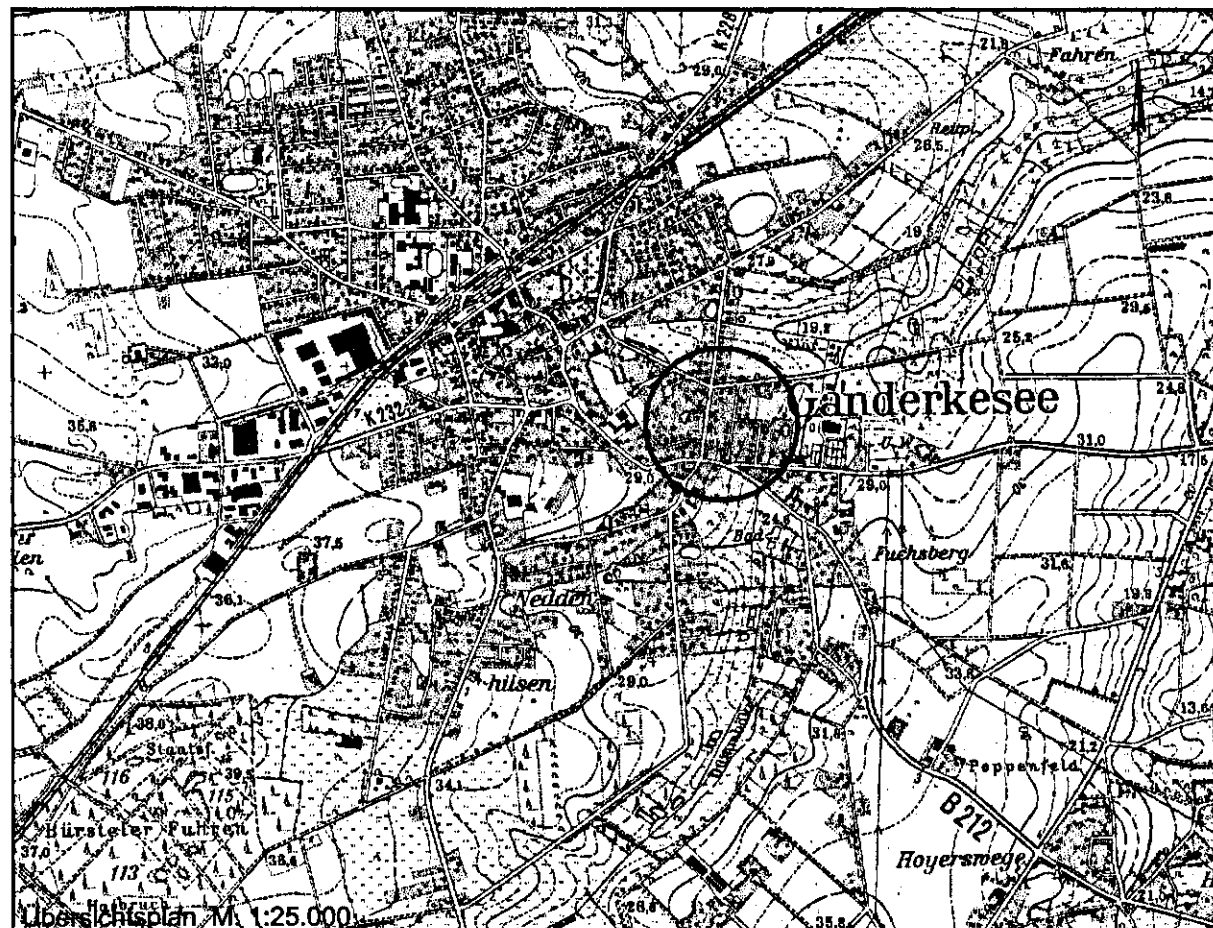
Versorgungsleitungen

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

Durch das Plangebiet führt eine Versorgungsleitung des OOWV. Zur Leitung sind Sicherheitsabstände einzuhalten. Eine Überbauung mit Hochbauten oder einer geschlossenen Fahrbahndecke sowie eine Bepflanzung mit Bäumen ist nicht zulässig.

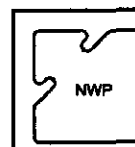
GEMEINDE GANDERKESEE

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Ganderkesee (Östlich Brookdamm)"



März 2004

M 1 : 1.000



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

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

gezeichnet:	U. St.	K. Halse			
geprüft:	R. Abel	R. Abel			
Datum:	20.04.2004	30.06.2004			