

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 den Bebauungsplanes Nr. 201 „Am Schürbusch/Nordweg/Am Steinacker“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 22.01.2007

(Siegel)

gez. Gerken-Klaas

(Bürgermeisterin)

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
Flur , 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 ). 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.

Oldenburg, den 16.01.2007

gez. Wegner

(ÖBVI Wegner)

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 24.07.2006

gez. Lüders

(Dipl. Ing. Lüders)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 14.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 201 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ganderkesee, den 22.01.2007

gez. Gerken-Klaas

(Bürgermeisterin)

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 20.04.2006 bis einschließlich 19.05.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 22.01.2007

gez. Gerken-Klaas

(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.07.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 22.01.2007

gez. Gerken-Klaas

(Bürgermeisterin)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 29.12.2006 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 22.01.2007

gez. Gerken-Klaas

(Bürgermeisterin)

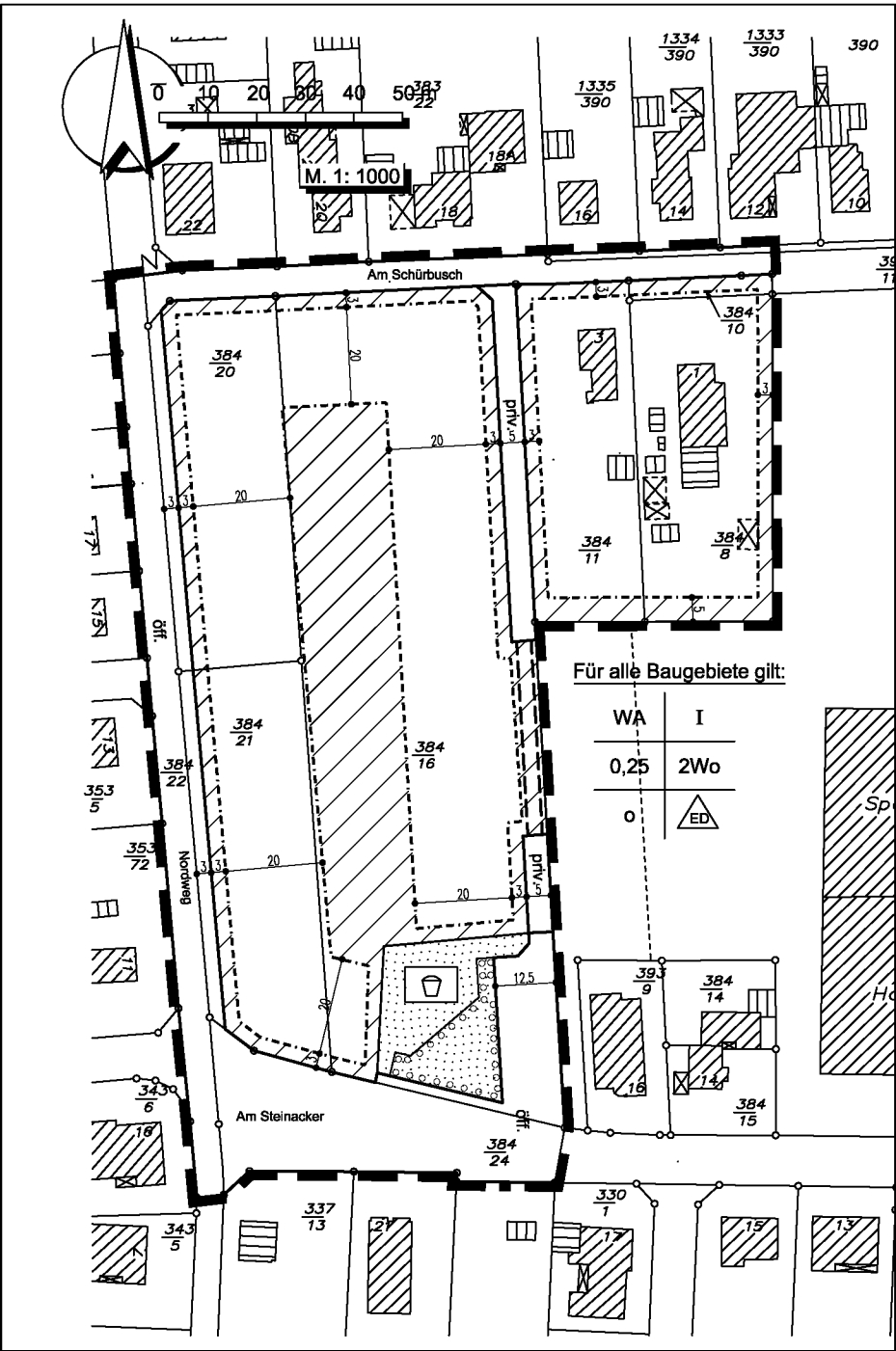
Verletzung von Vorschriften

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

Ganderkesee, den

gez. Gerken-Klaas

(Bürgermeisterin)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen WA

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) 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. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind in Wohngebäuden je Baugrundstück höchstens zwei Wohnungen zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

3. Mindestgrundstücksgrößen

Die Baugrundstück für Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 600 qm einhalten; für Doppelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 350 qm je Haushälfte. (gem. § 9 (1) 21 BauGB)

4. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) sowie Nebenanlagen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Flächen entlang von privaten Verkehrsflächen. (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)

5. Flächen für Anpflanzungen

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, Buche, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, 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; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; 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)

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan 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 unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

PLANZEICHENERKLÄRUNG


Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete


Maß der baulichen Nutzung

0,25 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise  
 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
--- Baugrenze

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

priv. private Verkehrsflächen  
off. öffentliche Verkehrsflächen

Grünflächen

 Grünflächen


Zweckbestimmung:


 Spielplatz

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

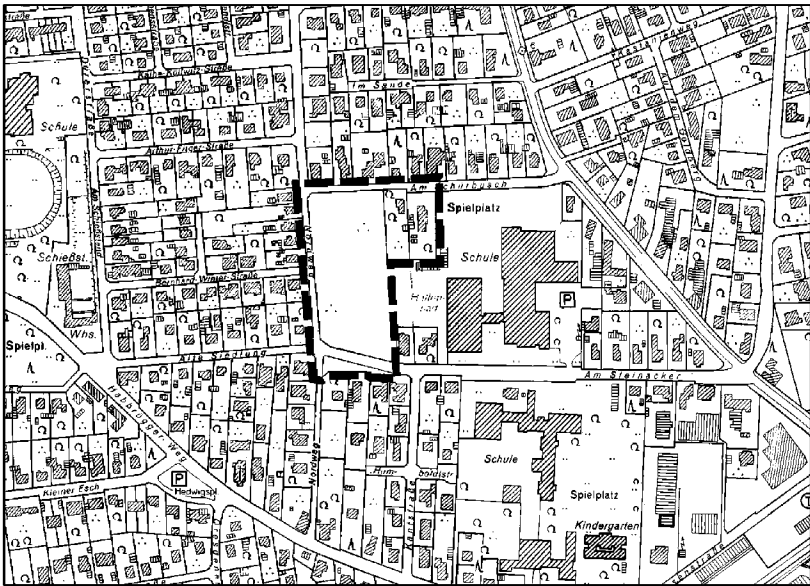
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 201

"Am Schürbusch / Nordweg /  
Am Steinacker"



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh

Lindenallee 23 26122 Oldenburg

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