

## Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 163 "Beiderseits der Mühlenstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 18.10.2000 L.S. gez. Sprung  
Der Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 25.09.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 18.10.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ganderkesee, den 18.10.2000 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. GBBL 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 .....).  
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.

Ganderkesee, den 18.10.2000 L.S. gez. Sprung  
Der Bürgermeister

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Oldenburg, den 18.10.2000 gez. Steimer

### Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04./05./06.08.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 163 und der Begründung haben vom 16.08.1999 bis einschließlich 15.09.1999 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 18.10.2000 L.S. gez. Sprung  
Der Bürgermeister

### Erneute Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 24.02.2000 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 163 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 163 und der Begründung haben vom 12.04.2000 bis 11.05.2000 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 18.10.2000 L.S. gez. Sprung  
Der Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 163 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 05.10.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 18.10.2000 L.S. gez. Sprung  
Der Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 27.10.2000 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 163 ist damit am 27.10.2000 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 30.10.2000 L.S. gez. Sprung  
Der Bürgermeister

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 163 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 163 nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den ..... Der Gemeindedirektor

### Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 163 sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den ..... Der Gemeindedirektor

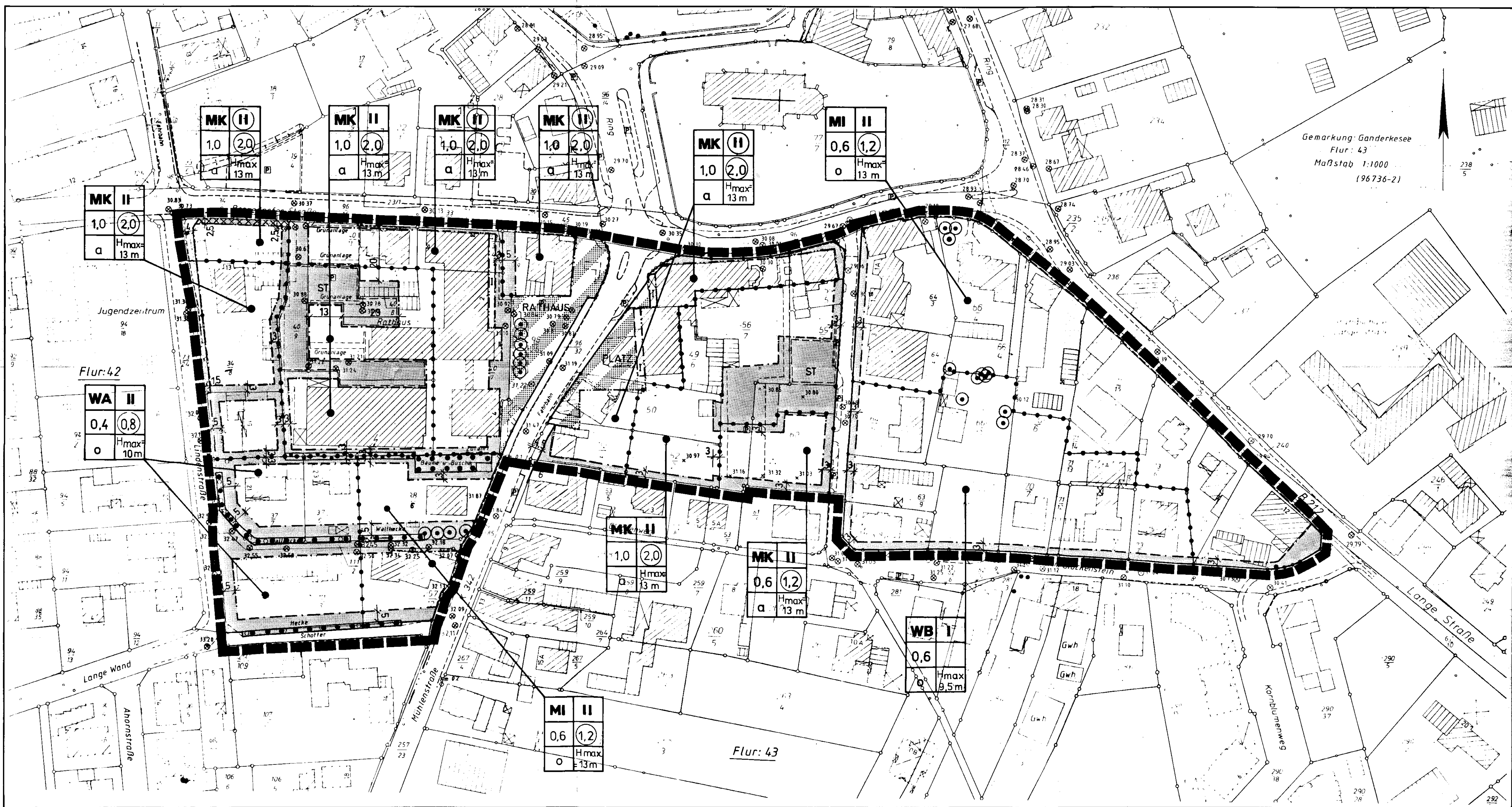
### Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein

Ganderkesee, den ..... Gemeinde Ganderkesee  
Der Gemeindedirektor

Die Übereinstimmung der vorstehenden und umstehenden - Abschrift - Kopie mit der Urschrift wird hiermit bezeugt.

Ganderkesee, den ..... Gemeinde Ganderkesee  
Der Bürgermeister  
I. A.



## Textliche Festsetzungen

### 1. Bauliche Nutzungen

In den Baugebieten sind gemäß § 1 [5] BauNVO folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- In Mischgebieten (§ 6 [2] BauNVO):
  - Tankstellen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Vergnügungsstätten.

In Kerngebieten (§ 7 [2] BauNVO):

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Vergnügungsstätten

In den Baugebieten sind gemäß § 1 [6] BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- WA-Gebieten (§ 4 [3] BauNVO)
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen,

- WB-Gebieten (§ 4a [3] BauNVO)
  - Vergnügungsstätten,
  - Tankstellen,

- MK- und MK<sub>1</sub>-Gebieten (§ 7 [3] BauNVO)
  - Tankstellen

In den Mischgebieten (§ 6 [3] BauNVO) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

### 2. Bauweise

In den Kerngebieten (MK) ist gemäß § 22 [4] BauNVO eine abweichende Bauweise (a) mit einseitiger Grenzbebauung zulässig.

In den Kerngebieten (MK<sub>1</sub>) ist gemäß § 22 [4] BauNVO eine abweichende Bauweise (a) mit einseitiger Grenzbebauung und Gebäudelängen bis zu 80 m zulässig.

### 3. Baulinie

Auf der Baulinie muß gebaut werden. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Sonnenschutzanlagen. Zudem dürfen die Gebäudeteile ausnahmsweise von den festgesetzten Baulinien um maximal 0,50 m vor- oder zurückspringen.

### 4. Grundstücksflächen

In dem Kerngebiet sind gemäß § 23 [5] BauNVO auf der in der Planzeichnung schraffierten nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.

### 5. Höhenbegrenzung

Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Höhe der baulichen Anlagen in den festgesetzten Kerngebieten (MK und MK<sub>1</sub>) und Mischgebieten (MI) nicht mehr als 13 m betragen darf. Die maximale Gebäudehöhe in den festgesetzten Besonderen Wohngebieten (WB) darf 9,50 m nicht überschreiten. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten darf die maximale Gebäudehöhe von 10,0 m nicht überschritten werden. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrtrahmitte und der Gebäudemitte.

Gemäß § 16 [2] BauNVO darf die Traufhöhe in besonderen Wohngebieten (WB) (Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut) bei eingeschossigen Gebäuden nicht mehr als 4,00 m und bei den zweigeschossigen Gebäuden in den Misch- und Kerngebieten nicht mehr als 6,50 m betragen. Insgesamt darf die Traufhöhe nicht weniger als 2,75 m betragen. Ausgenommen von der Festsetzung zur Traufhöhenbegrenzung sind Krüppelwälder, Frontspieße und Dachgauben.

### 6. Grünmaßnahmen

Gemäß § 9 [1] Nr. 25 b BauGB sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und Gehölzbestände zu erhalten. Alle Laubbäume mit einem Stammumfang von 0,30 m, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten. Bei Erkrankung und notwendiger Beseitigung der Bäume oder Sträucher sind diese zu ersetzen. Die Nachpflanzung erfolgt mit geeigneten Laubbäumen mit einem Stammumfang von 20/25 cm.

Gemäß § 9 [1] Nr. 25 a BauGB ist im gesamten Geltungsbereich pro 100 m<sup>2</sup> Stellplatzanlage ein großkröniger, standortgerechter Laubbau zu pflanzen.

## Örtliche Bauvorschriften

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 der Gemeinde Ganderkesee.

### 2. Dachform und Dachneigung

Die Gebäude sind mit geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 50° zu errichten. Dachgauben, Krüppelwälder und Grasdächer haben einen Neigungswinkel von mindestens 20° aufzuweisen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, sofern sie maximal 30 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen.

### 3. Dacheindeckung

Für Dacheindeckungen dürfen keine glasierten oder sonstig reflektierenden Baustoffe verwendet werden. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

In den MK- und MK<sub>1</sub>-Gebieten westlich der Mühlenstraße wird zusätzlich bestimmt, daß für die Eindeckung nur Dachziegel oder Betondachsteine in roten Farbtönen zugelassen sind. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Grasdächer, Solaranlagen und Wintergärten.

Als Grundlage für die roten Farbtöne für die Dacheindeckung gelten in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020 und 3031.

### 4. Umfassungswände

Bei der Gestaltung der geschlossenen Umfassungswände dürfen lediglich rote Mauerziegel und Wandputze verwendet werden. Untergeordnete Bauteile gemäß § 7b BauNVO und Wintergärten dürfen auch mit Holz- und Metallverkleidungen versehen werden.

Als Grundlage für die roten Farbtöne für die Mauerziegel gelten in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020 und 3031.

### 5. Fassadenöffnungen

Innerhalb der MK-Gebiete (MK und MK<sub>1</sub>) müssen alle Öffnungsmaße (Fenster, Türen etc.) stehende Formate (Höhe größer Breite) aufweisen; breitere Öffnungen müssen jeweils in stehende Formate untergliedert werden.

## Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

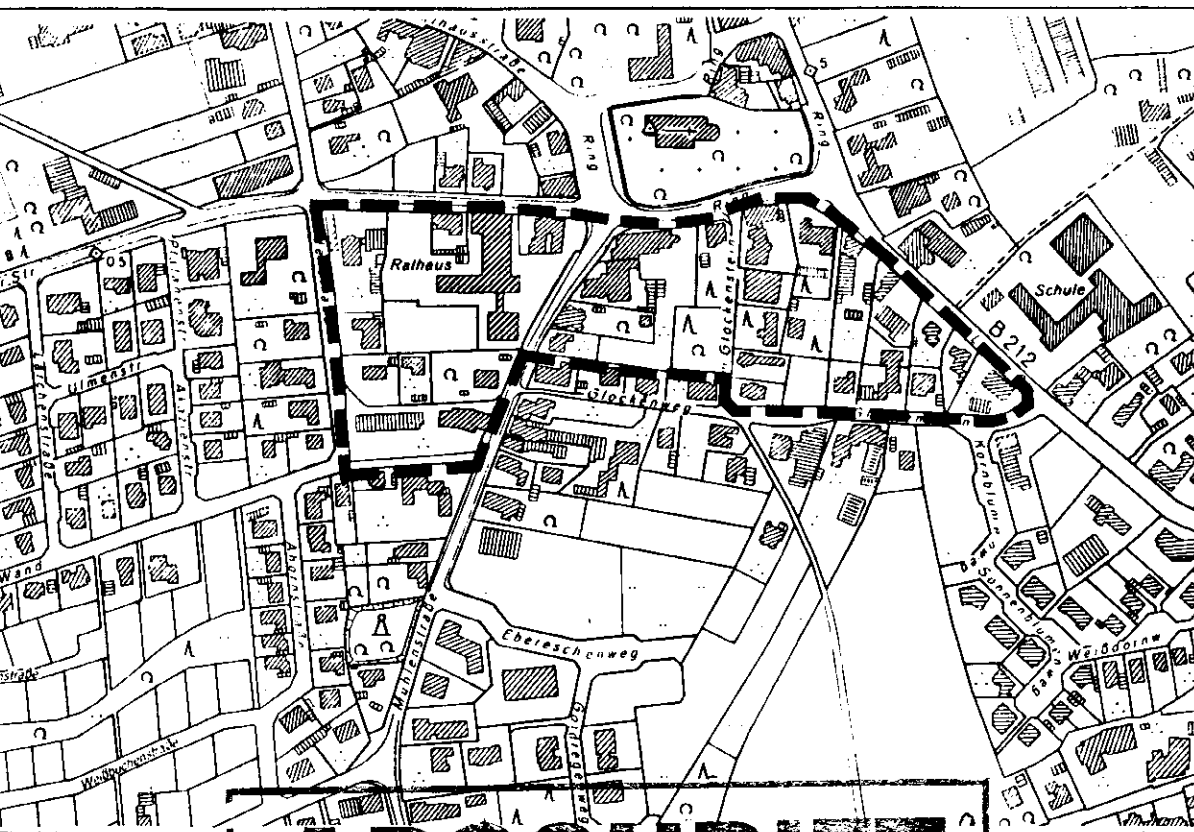
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

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

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## Gemeinde Ganderkesee Landkreis Oldenburg

## Bebauungsplan Nr. 163 "Beiderseits der Mühlenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO



Oktober 2000



NWP  
Industriestraße 3 • 26121 Oldenburg  
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73