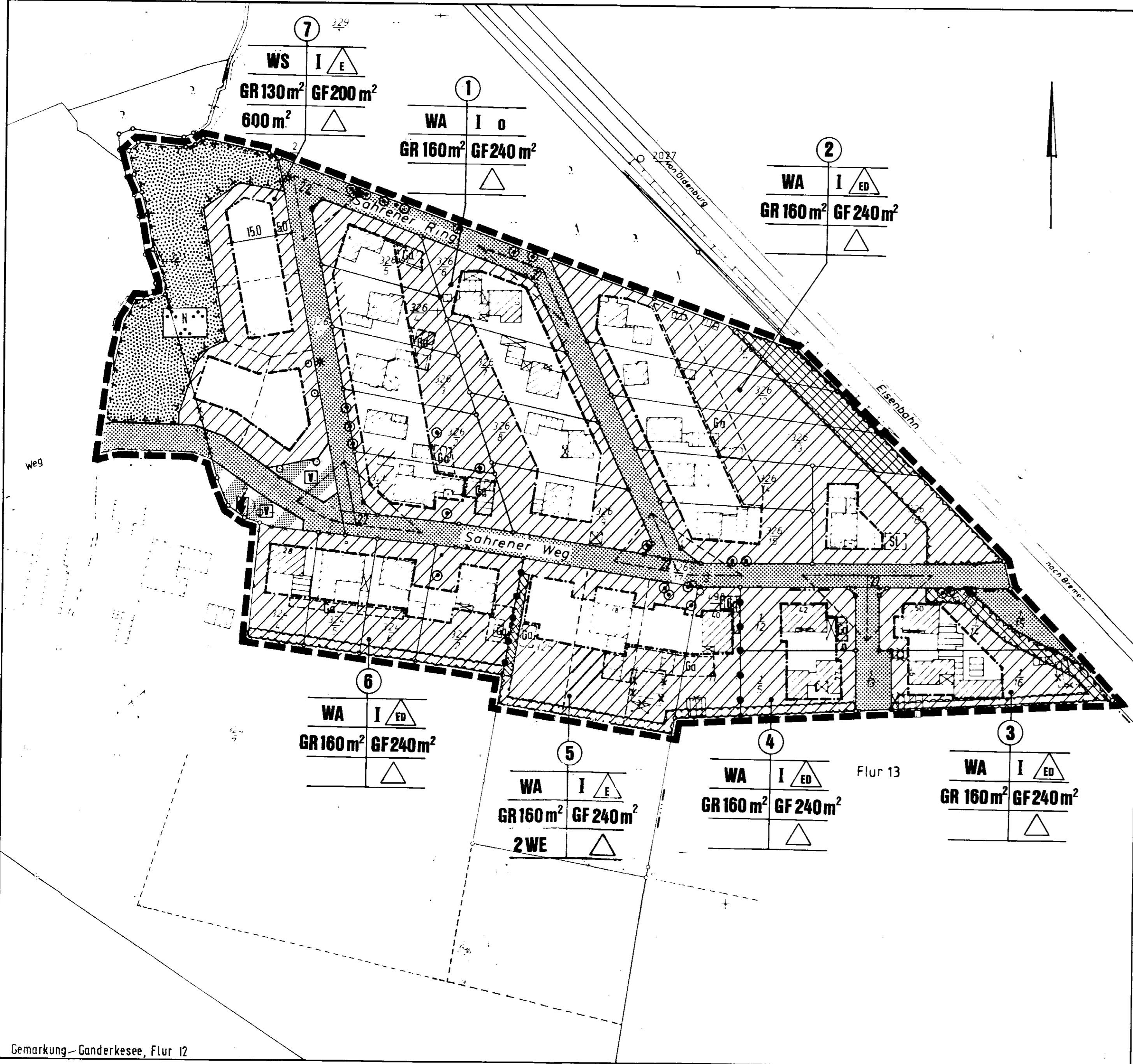


Gemeinde Ganderkesee
Bebauungsplan Nr. 131 - Schierbrok mit baugestalterischen Festsetzungen M. 1:1000



Gestaltungsvorschlag



Planzeichenerklärung

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
	GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und 15 Abs. 3 BauGB)
	WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauVO) Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauVO): - Anlagen für Veralten sowie für sportliche Zwecke - Tankstellen - Tankstellen
	2 WE Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen pro Haus haben (§ 4 Abs. 4 BauVO)
	WS KLEINSIEDLUNGSGEBIET (§ 2 BauVO) Folgende Ausnahmen nach § 2 Abs. 3 BauVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauVO): - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - Tankstellen - nicht störende Gewerbebetriebe
	Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 4 und 18 BauVO) als Höchstgrenze, z.B. 1
	GR 160 m² GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauVO) z.B. max. 160 m²
	GF 240 m² GESCHOSSFLÄCHE (§ 20 BauVO) z.B. max. 240 m²
	DIE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauVO) nur Einzelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauVO) NICHT OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 Abs. 1 BauVO) im Allgemeinen Wohngebiet / Kleinsiedlungsgebiet
	MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB): 600 m² Größengabe der Mindestgröße der Baugrundstücke - B. 600 m²
	FLÄCHEN FÜR STELLPLATZ UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) STELLPLATZ, nur für PKW zulässig GARAGEN
	VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) STRASSENBEDECKUNGSLINIE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSGRÖN SICHTDREIECK ist freizuhalten von baulichen Anlagen und Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung oberhalb einer Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) Zweckbestimmung: ELEKTRIZITÄT PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Innerhalb der privaten Grünflächen sind Gebäude unzulässig. Zweckbestimmung: PARKANLAGE naturnähe MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Die Flächen sind der Eigenentwicklung zu überlassen und dürfen höchstens 2-mal jährlich, zum 20. Mai und 20. September, gemäht werden. Vorhandene standortgerechte Gehölze und der Jungaufwuchs sind zu erhalten und zu schützen. Standortfremde Gehölze sind zu beseitigen. Eine Düngung und chemische Schädlingsbekämpfung ist unzulässig. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN Es sind nur hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zulässig. Für die Bepflanzung sind nur landschaftstypische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Der Anteil der Laubgehölze hat mindestens 80 v. H. zu betragen. ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN Die eingemessenen Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten, insbesondere ist während der Bauphase jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Bei Abgang oder sonstigen notwendigen Ersatz dürfen nur Laubbäume verwendet werden. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN Je qm Pflanzfläche ist 1 Baum bzw. 1 Strauch im Verhältnis 1 : 10 anzupflanzen. Für die Bepflanzung sind nur landschaftstypische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Der Anteil der Laubgehölze hat mindestens 80 v. H. zu betragen. ERHALTUNG VON BAUM- UND STRAUCHGRUPPEN Vorhandene Baum- und Strauchgruppen sind zu erhalten, insbesondere ist während der Bauphase jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

TEIL B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN gem. §§ 56, 97, 98 der Nds. Bauordnung

	Gehögte Dächer	mindestens 35°	bis höchstens 45°
Für Nebengebäude und Garagen bis zu 25 m² sind auch Flachdächer zulässig.			

Textliche Festsetzungen

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (baulich integriert) bleiben gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauVO bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauVO und Garagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Die Sockelhöhe (Fußbodenoberkante) darf höchstens 0,60 m über dem Höchstpunkt der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB).
- Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

TEIL B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN gem. §§ 56, 97, 98 der Nds. Bauordnung

- Bei Sattel- und Walmdächern müssen die sich gegenüberliegenden Dachflächen die gleiche Dachneigung aufweisen.
- Bei geneigten Dächern sind ausschließlich Ziegel- und Betondachsteindeckungen mit roter bis rotbrauner bzw. rotbrauner Farbgebung zulässig.
- Die Traufhöhe, bezogen auf die mittlere Höhe der angrenzenden Straßenfläche, darf höchstens 3,75 m betragen. Ausnahmsweise können bei eingeschossigen Gebäuden Giebeln bis zu 3,0 m Länge je Dachseite, gemessen an der Basis, zugelassen werden.
- Doppelhäuser sind hinsichtlich Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.
- Generell unzulässig sind für die Fassaden keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, Asbestzementprodukte, künstliche Materialnachbildungen sowie glänzende Materialien und Beschichtungen.
- Entlang der Grenzen an öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune bis 0,80 m Höhe sowie lebende Hecken oder sonstigen Strauchpflanzungen zulässig.
- Innerhalb der privaten Grünfläche - Parkanlage - entlang der Hahnbake sind Zäune unzulässig.

TEIL C: DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

-
- FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
-
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN, HAUSNUMMER
-
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-
- FORTFALLENDE GEBÄUDE
-
- FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

TEIL D: HINWEISE

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Nds. GVBl. S. 518).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Der dem Bebauungsplan beigelegte Plan "Gestaltungsvorschlag" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städtebaulichen, baulichen und gründerischen Gestaltungsabsichten.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES (mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 131 - Schierbrok, bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Ganderkesee, den 10.08.1993

(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERK

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.06.84 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 - Schierbrok beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.08.84 ortsüblich bekannt gemacht.

Ganderkesee, den 10.08.1993

(Bürgermeister)

PLANGRUNDLAGE
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab:
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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weichen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.1994.). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Barnstorf, den 18.01.1994.

PLANVERFASSER
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Planungsgruppe 4, Dipl.-Ing. P. Dittmer
Joachim-Friedrich-Straße 27, 10711 Berlin
Berlin, den 10.08.1993

1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.05.1987 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.05.1987 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.06.1987 bis 10.07.1987 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Ganderkesee, den 10.08.1993

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.05.1991 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.08.1991 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.08.1991 bis 16.09.1991 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Ganderkesee, den 10.08.1993

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.05.1992 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.10.1992 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.11.92 bis 02.12.92 gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB öffentlich ausgelegen.
Ganderkesee, den 10.08.1993

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.05.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Ganderkesee, den 10.08.1993

GENEHMIGUNG
Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ:.....) unter Auflagen/Maßnahmen/mittels Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.
..... den
Höhere Verwaltungsbehörde
(Unterschrift)

ANZEIGE
Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 02.02.94 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mittels Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht festgestellt.
Wilderhausen, den 02.02.94

BEITRISSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde ist in der Verfügung vom19.. (AZ:.....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am19.. beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom19.. bis19.. öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am19.. ortsüblich bekannt gemacht.
Ganderkesee, den19..
(Gemeindedirektor)

INKRAFTTRETEN
Der Rat der Gemeinde hat die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 10.08.1994 öffentlich bekannt gemacht.
Ganderkesee, den 29.06.1994

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMALEN VORSCRIFTEN
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Ganderkesee, den 22.08.1995

MANGEL UND ABWÄGUNG
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Ganderkesee, den19..
(Gemeindedirektor)

ORIGINAL

Gemeinde Ganderkesee
Bebauungsplan Nr. 131 - Schierbrok
M. 1:1000