

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 202 - Bookholzberg, "An der Ellerbäke", bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 01.02.2006

gez. Sprung
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 06.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß §2(1) BauGB am 06.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ganderkesee, den 01.02.2006

gez. Sprung
Der Bürgermeister

Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GBBI. 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 13.08.2002). 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.

Delmenhorst, den 27.02.2006

L.S.

gez. Beneke
Katasteramt Delmenhorst

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Arends
Architektur, Städte- und Straßenplanung
Twickenweg 9
26 129 Oldenburg
Tel.: 0441 / 72072



Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 202 und der Begründung haben vom 24.03.2003 bis zum 25.04.2003 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Aufgrund der vorgetragenen Anregungen wurde der Entwurf geändert, da die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührt waren, wurde der betroffenen Öffentlichkeit nach Änderung des Entwurfes erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13. Abs.2, Nr. 2 BauGB).

Ganderkesee, den 01.02.2006

gez. Sprung
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 202 nach Prüfung der Anregungen in seiner Sitzung am 15.12.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 01.02.2006

gez. Sprung
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß §10(3) BauGB am 26.05.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 202 ist damit am 26.05.2006 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 31.05.2006

L.S.

gez. Sprung
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 202 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 202 nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den

L.S.

Der Bürgermeister

Anmerkung

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997, geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001, durchgeführt.

Die Übereinstimmung der - vorstehenden und umstehenden - Abschrift - Fotokopie mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Ganderkesee, den 12.06.06
Gemeinde Ganderkesee
Der Bürgermeister -



Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 [3] Nr. 4 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 [3] Nr. 5 BauNVO).

2. Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 [4] BauNVO. Im WA 3 sind abweichend von § 22 [2] BauNVO Gebäude mit einer maximalen Gesamtlänge von 84 m zulässig:

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

3. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 [1] Nr. 25 a BauGB ist eine drei Meter breite Baum-Strauchhecke aus standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten herzustellen und zu pflegen. Die Anpflanzungen sind entsprechend nachfolgender Pflanzliste vorzunehmen:

Laubbäume		Sträucher	
Buche	Fagus sylvatica	Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus	Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula	Haselnuss	Corylus avellana
Spitzahorn	Acer platanoides	Holunder	Sambucus nigra
Stieleiche	Quercus robur	Hundsrose	Rosa canina
		Weißdorn	Prunus spinosa

4. Für den gewerblichen Betrieb für die Vermietung und Wartung von Baumaschinen im Gebiet WA2 besteht Bestandsschutz. Für betriebsbezogene bauliche Erweiterungen kann die zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes vorhandene Grundflächenzahl um bis zu 10 v. Hd. überschritten werden.
Bestandsschutz gilt auch für die Betriebe in dem Gebiet WA1.

5. Bedingt durch die gewerbl. Nutzung des Gebietes WA2 können die Orientierungswerte für WA-Gebiete in den Gebieten WA1, WA3 und WA4 überschritten werden. Aus diesem Grund wird für die Gebiete WA1, WA3 und WA4 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräusche) folgendes festgesetzt:

- Grundrisse von neuen Gebäuden sind so zu gestalten, dass Fenster schutzbedürftiger Räume (Wohn- und Schlafräume) dem Gebiet WA2 abgewandt angeordnet werden.
- Ausnahmen sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die dem Gebiet WA2 zugewandten Gebäudeseiten aufgrund vorgelagerter Baukörper oder anderer Hindernisse nicht stärker durch Lärm belastet sind, als es den Immissionswerten eines WA-Gebietes entspricht.
- In besonders begründeten Einzelfällen ist die Realisierung baulicher Schallschutzmaßnahmen zulässig, wenn eine Grundrissgestaltung im Sinn von lit. a) als nicht zumutbar anzusehen ist, oder eine besondere wirtschaftliche Härte bedeutet.
- Der Nachweis des baulichen Schallschutzes gegenüber dem auf die Gebiete WA1, WA3 und WA4 einwirkenden Gewerbelärm, muss im jeweiligen Genehmigungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ oder der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ erfolgen.

6. Die Festsetzung zur Nr. 5 entfällt, sobald die vorhandene gewerbliche Nutzung in WA2 erloschen ist.

GEMEINDE GANDERKESEE Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 202 - Bookholzberg, "An der Ellerbäke"



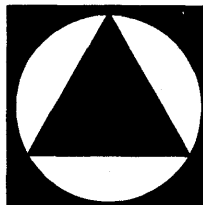
März 2003

ABSCHRIFT

M 1:1.000

PLANUNGSBÜRO ARENDS
Architektur, Städte- und Straßenplanung

Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Architekt Hans- Joachim Arends
Twickenweg 9, 26 129 Oldenburg, Tel. 0441 / 72072 Fax 0441 / 72772



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.

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

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

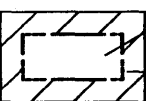
O

Offene Bauweise

a

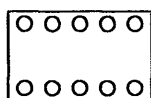
Abweichende Bauweise

--- Baugrenze



überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

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



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

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1

Nummer des Gebietes