

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 1 und 2 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 175 - Schierbrok, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen, sowie die nebeneinanderstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzungen beschlossen sowie die Begründung.

Ganderkesee, den 22.06.98

[Signature]
(Bürgermeister)

[Signature]
(Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 17.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 175 - Schierbrok beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27. und 28.02.1998 öffentlich bekanntgemacht worden.

Ganderkesee, den 22.06.98

[Signature]
(Gemeindedirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000

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. 346).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.10.1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der im Kataster festgelegten Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Delmenhorst, den 13.08.1998

[Signature]
Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Land
Katasteramt Delmenhorst

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 11.08.1998

[Signature]
(Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27. und 28.02.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 09.03.1998 bis zum 08.04.1998 gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegt.

Ganderkesee, den 22.06.98

[Signature]
(Gemeindedirektor)

Eingeschränkte Beteiligung

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 09.06.1998 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 12.06.1998 gegeben.

Ganderkesee, den 22.06.98

[Signature]
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.07.1998 als Satzungen (§ 10 BauGB und § 97 NBauO) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 22.06.98

[Signature]
(Gemeindedirektor)

Genehmigungsverfahren

Der Bebauungsplan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind mit Verfügung vom heutigen Tage (Az. 67.26/1998.002/12.1) unter Auflegen i.m. Maßgaben gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG genehmigt.

Oldenburg, den 25.10.98

Bezirksregierung Weser-Ems

Im Auftrage

[Signature]

Beitriffsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee ist den in der Verfügung vom (Az.:), aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften haben wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Ganderkesee, den (Gemeindedirektor)

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung für den Bebauungsplan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 12 BauGB am 09.04.99 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind damit am 09.04.99 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 21.04.99

[Signature]
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

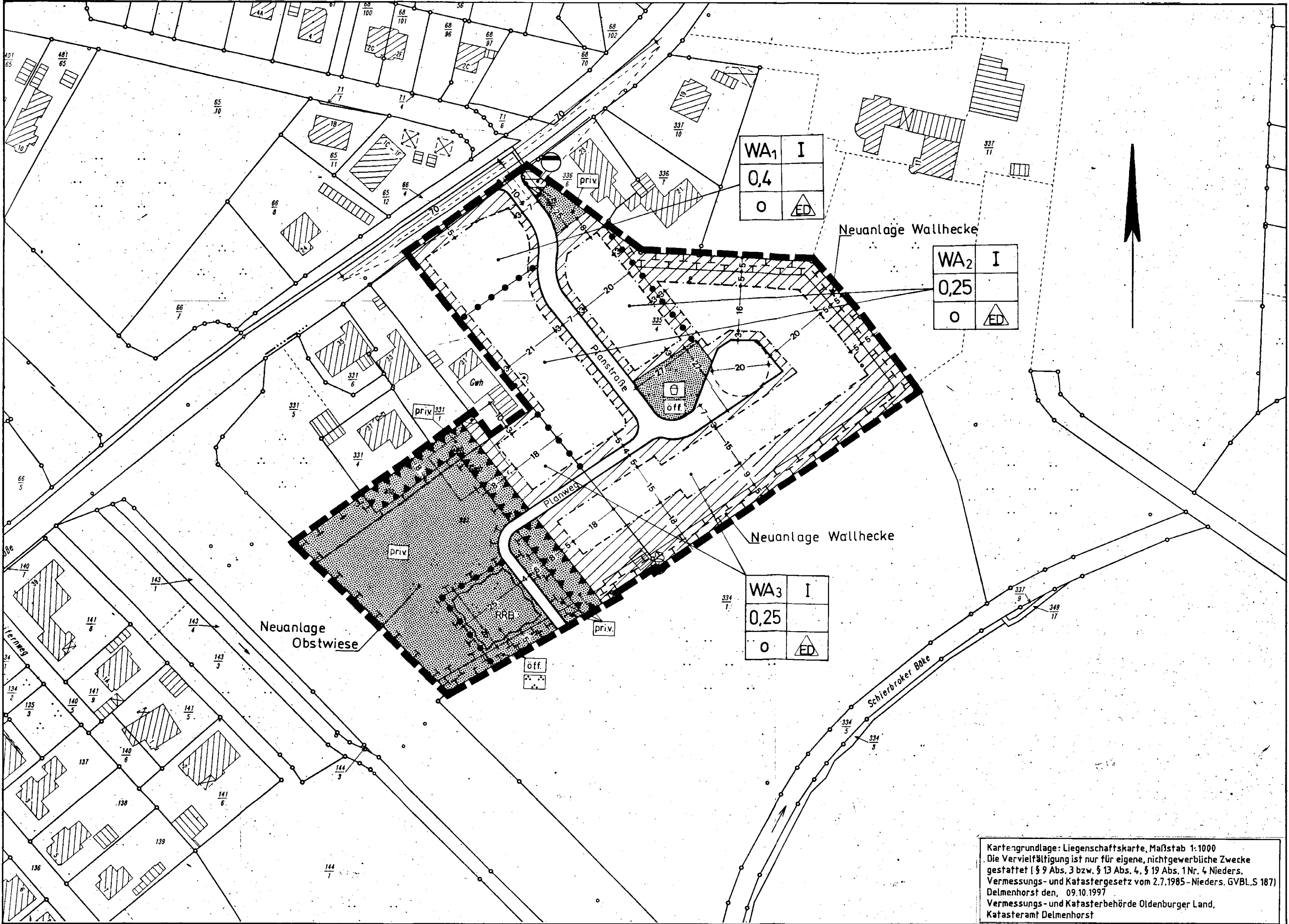
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei ihrem Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den (Gemeindedirektor)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den (Gemeindedirektor)



PLANZEICHENERKLÄRUNG	
Art der baulichen Nutzung	
	Allgemeine Wohngebiete
Maß der baulichen Nutzung	
	Grundflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
	Offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsflächen / Straßenbegrenzungslinien
Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abwasserentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
	Abwasser
Grünflächen	
	private Grünfläche
	öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: Parkanlage
	Zweckbestimmung: Spielplatz
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
	Regenrückhaltebecken (RRB)
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Sonstige Planzeichen	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Nachrichtliche Übernahmen	
	Sichtdreieck; im Bereich zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberflächen von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten

Festsetzungen durch Text:

TF 1: Im Allgemeinen Wohngebiet WA¹ ist für die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen und Büroräumen baulicher Schallschutz entsprechend Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 vorzusehen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA² ist für entsprechende Räume baulicher Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 vorzusehen. Die Grundrisse von Wohnungen sind so zu gestalten, daß die Fenster von Schlafräumen der Bahnlinie abgewandt sind. Als abgewandt gelten Fenster, die in den Bereich zwischen 0° und 90° (0° = Norden) orientiert sind. Ausnahmen von diesen Festsetzungen zum passiven Schallschutz können zugelassen werden, soweit auf andere Weise dem Schallschutz gleichwertig Rechnung getragen wird.

TF 3: Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzwand (Lärmschutzwand, -wand oder Kombination aus Wall und Wand) mit einer wirksamen Schirmhöhe von mindestens 2,5 Metern über Gelände (die örtliche Geländehöhe als unterer Bezugspunkt beträgt NN plus vier Meter) zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

TF 4: Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind - je nach der in der Planzeichnung angegebenen Zweckbestimmung - eine Wallhecke sowie eine Obstwiese aus Kernobst-Hochstämmen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Obstwiese sind mindestens 30 Obstbäume anzupflanzen. Abgängige Bäume und Sträucher sind laufend zu ersetzen. Die Auswahl der Pflanzen ist anhand der im Anhang zur Begründung enthaltenen Pflanzenliste zu treffen.

TF 5: Auf jedem Baugrundstück von mehr als 600 m² Größe ist mindestens ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum oder zwei hochstämmige Obstbäume (Kernobst) anzupflanzen. Die Auswahl des Pflanzgutes ist anhand der Pflanzenliste in der Begründung zu treffen. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Exemplare sind laufend zu ersetzen.

TF 6: Im Allgemeinen Wohngebiet WA² sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Gebäude ausschließlich mit geeigneten Dächern (Dachneigung mindestens 30°) zulässig. Diese Dächer müssen beiderseits des Hauptfirstes gleiche Neigungen aufweisen. Ausgenommen hiervon sind Garagen sowie an das Wohnhaus angebaute Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Wintergärten.

Hinweise:

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1993 zugrunde. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVBl. S. 517)

Hinweis:

Die Grundstücke im Südtail des Planungsgebietes müssen vor Bebauung um etwa einen halben Meter aufgehöhht werden.

Hinweise:

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1993 zugrunde.

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

Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Sollte bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVBl. S. 517)

ORIGINAL

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 175-Schierbrok

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan: 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

Bearbeitungsstand: 26.05.1998