Präambel

Aufgrund 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 hat der Rat der Gemeinde den Bebauungsplanes Nr. 173 , bestehend aus der Planzeichenerklärung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Ganderkesee, den 08. 6. 95

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat/~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.03.93 den Bebauungsplanes Nr. 173 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 20.12.93 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ganderkesee, den 08. 6. 95

Gemeindedirektor

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: 3076 G, 1077 A
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. 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 Anlage sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.04.95). 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.

Wildeshausen, den 06.06.95

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP GmbH, Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung, Postfach 3867, 26028 Oldenburg

Oldenburg, den 1.6.95

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat/~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.03.94 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1, erster Halbsatz, i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.10.94 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 21.10.94 bis 21.11.94 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 08. 6. 95

Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.05.95 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 21.04.95 Gelegenheit zu Stellungnahme bis zum 03.05.95 gegeben.

Ganderkesee, den 08. 6. 95

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.05.95 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 08. 6. 95

Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 03.06.95 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ~~mit Maßgabe mit Ausnahme der durch ..... konntlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Wildeshausen, den 22.06.95

Landkreis Oldenburg
Eilers

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ..... (Az.: 4 .....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Ganderkesee, den.....

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die ~~Erteilung der Genehmigung~~/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 14.07.95 im Amtsblatt Nr. 29 bekanntgemacht worden.
Die Änderung Bebauungsplanes ist damit am 14.07.95 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 15.08.95

Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurde eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den 16.07.96

Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den.....

Gemeindedirektor

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet

Zweckbestimmung:

Seniorenzentrum für Wohnen, Rehabilitation und Pflege

2. Maß der baulichen Nutzung

(1,1) — Geschoßflächenzahl

0,5 — Grundflächenzahl

III — Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (s. textl. Festsetzungen Nr. 2.

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

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

Erhaltung von Bäume

Anpflanzen von Bäumen

5. Sonstige Planzeichen

GST — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften

1. ***Dachformen***

   Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dächern zu errichten.

2. ***Dachneigung***

   Die Dachneigung wird auf mindestens 25° festgesetzt.
   Garagen, Gebäude ohne Aufenthaltsräume und eingeschossige Anbauten mit nicht mehr 30 m² Grundfläche können ausnahmsweise auch mit Flachdach errichtet werden.

3. ***Dachdeckung***

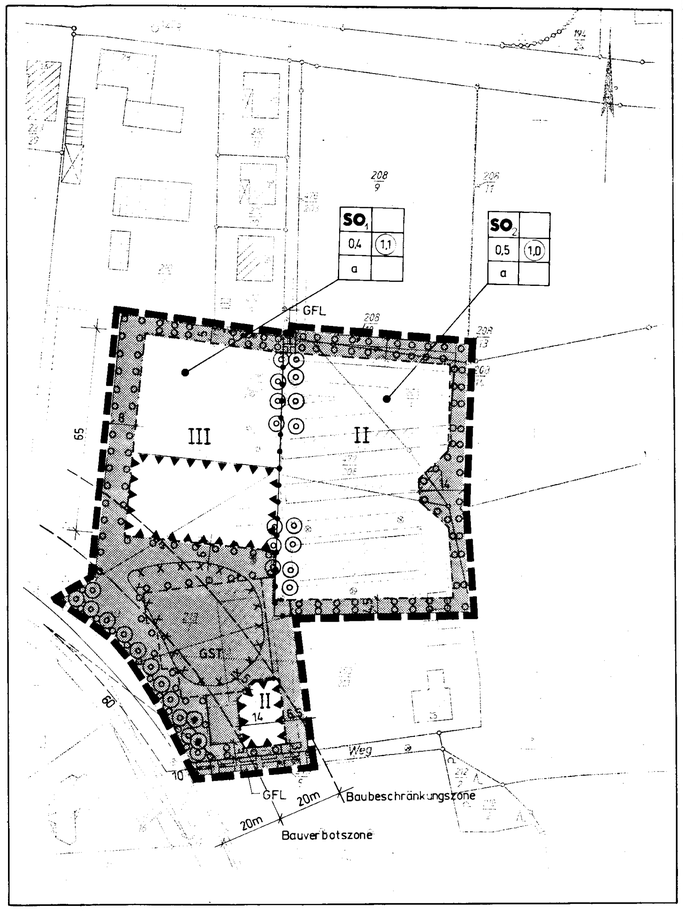
   Es sind lediglich rote Dachpfannen zugelassen. Garagen, Gebäude ohne Aufenthaltsräume und eingeschossige Anbauten mit nicht mehr als 30 m² Grundfläche können ausnahmsweise auch andere Dachdeckungen aufweisen. Satz 1 gilt nicht für Glasdächer.
   Das Farbspektrum wird durch folgende RAL-Zeichen konkretisiert:
   Rot (RAL-Nrn. 2001, 2010 und 8004).

4. ***Umfassungswände***

   Bei der Gestaltung der Außenwände der Gebäude sind rote Mauerziegel zu verwenden. Untergeordnete Bauteile (z.B. Dachausbauten, Loggien, Laubengänge, Treppenhäuser, Erker, Giebeldreiecke) und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien verkleidet werden.

5. ***Bepflanzungen***

   Für die Bepflanzung der Grundstücksränder sind nur standortheimische Laubgehölze zu verwenden.



Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen

1. ***Bodenfunde***

   Sollten bei den 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.

2. ***Abstimmung mit unterer Naturschutzbehörde***

   Die in den textlichen Festsetzungen, Ziffer 6 und 7, beschriebenen Vorhaben und Entwicklungsmaßnahmen sind bezüglich Pflanzenarten, Pflanzenqualität und Ausbildungs- und Entwicklungsform frühzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg abzustimmen.

3. ***Abstimmung mit unterer Abfallbehörde***

   Der im Rahmen der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub aus dem kontaminierten Bereich ist in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde zu entsorgen. Die Abdeckung der Altablagerung hat in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde zu erfolgen.

4. ***20 m - Bauverbotszone***

   Gemäß § 9 FStrG dürfen längs von Bundesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

5. ***40 m - Baubeschränkungszone***

   Gemäß § 9 FStrG dürfen für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Bauanlagen jeder Art längs der Bundesstraßen bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, oder wenn die Grundstücke eine unmittelbare Zufahrt erhalten oder nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigungen nur mit Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde erteilt werden.

Textliche Festsetzungen

1. Das Sonstige Sondergebiet **gemäß § 11 [2] BauNVO** hat die **Zweckbestimmung** "Seniorenzentrum für Wohnen, Rehabilitation und Pflege"
   Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:
   - betreutes Wohnen,
   - Rehabilitation mit den erforderlichen Fachabteilungen,
   - Altenpflegeheim,
   - betreute Wohngruppen für Körperbehinderung,
   - Sozialstation mit Seniorenbegegnungsstätte,
   - Wohnungen für Pflege-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsleiter,
   - Schul- und Unterrichtsräume für Altenpflegeschule,
   - Café und Tagungsräume,
   - Kiosk,
   - Friseur und Körperpflege.
2. Auf den nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 [1] BauNVO in Form von Gebäuden nicht errichtet werden.
3. Im Geltungsbereich der abweichenden Bauweise ist die Errichtung von Gebäuden bis 75 m Länge zulässig.
4. Die gemäß § 9 [1], Nr. 21 BauGB gekennzeichnete Fläche wird zugunsten der Anlieger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet.
5. Zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr der Bundesstraße 212 sind gemäß § 9 [1], Nr. 24 BauGB auf den in der Planzeichnung mit der Umgrenzungslinie ▲▲▲▲▲ gekennzeichneten Flächen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Als Schallschutzmaßnahmen sind Fenster, die mindestens die Dämmung der Schallschutzklasse II aufweisen, auf den zur Bundesstraße ausgerichteten und den bis zu einem Winkel von 90° abgekehrten Gebäudefronten erforderlich. In Schlafräumen sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.
6. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 9 [1], Nr. 25 a BauGB dicht mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.
7. Zur Sicherstellung der Gehölzbestände (Bäume) im Plangebiet werden jeweils gemäß § 9 [1], Nr. 25 b BauGB Bindungen für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Abgängige Bäume und Sträucher sind gemäß § 9 [1], Nr. 25 a BauGB durch Nachpflanzungen gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
8. Die festgesetzten Sichtdreiecke sind oberhalb von 0,80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten.

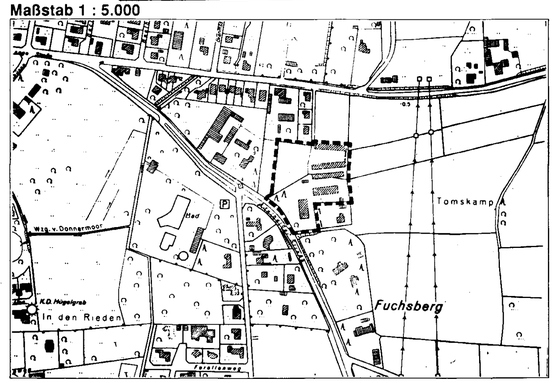
GEMEINDE GANDERKESEE

LANDKREIS OLDENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 173
"Gelände an der Adelheider Straße"
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

ORIGINAL

Maßstab 1 : 5.000



April 1995 **M. 1 : 1000**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 173 wurde ausgearbeitet von der:
NWP-Planungsgesellschaft mbH, Postfach 3867, 26028 Oldenburg