Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.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. 223 „Bergedorfer Straße / Lindenstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung. als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 18.06.2009 L.S. gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1.000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.11.2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg
- Katasteramt Delmenhorst-

Delmenhorst, den 28.09.2009 L.S. gez. Roßkamp
Katasteramt Delmenhorst

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 18.06.2009 gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 28.11.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30./31.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Ganderkesee, den 18.06.2009 L.S. gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30./31.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 223 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 09.02.2009 bis 09.03.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 18.06.2009 L.S. gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 223 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.06.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen, gleichzeitig wurde die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Ganderkesee, den 29.06.2009 L.S. gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.07.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 223 ist damit am 31.07.2009 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 10.08.2009 L.S. gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 223 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 223 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Ganderkesee, den .....
Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ganderkesee, den .....
GEMEINDE GANDERKESEE
Die Bürgermeisterin

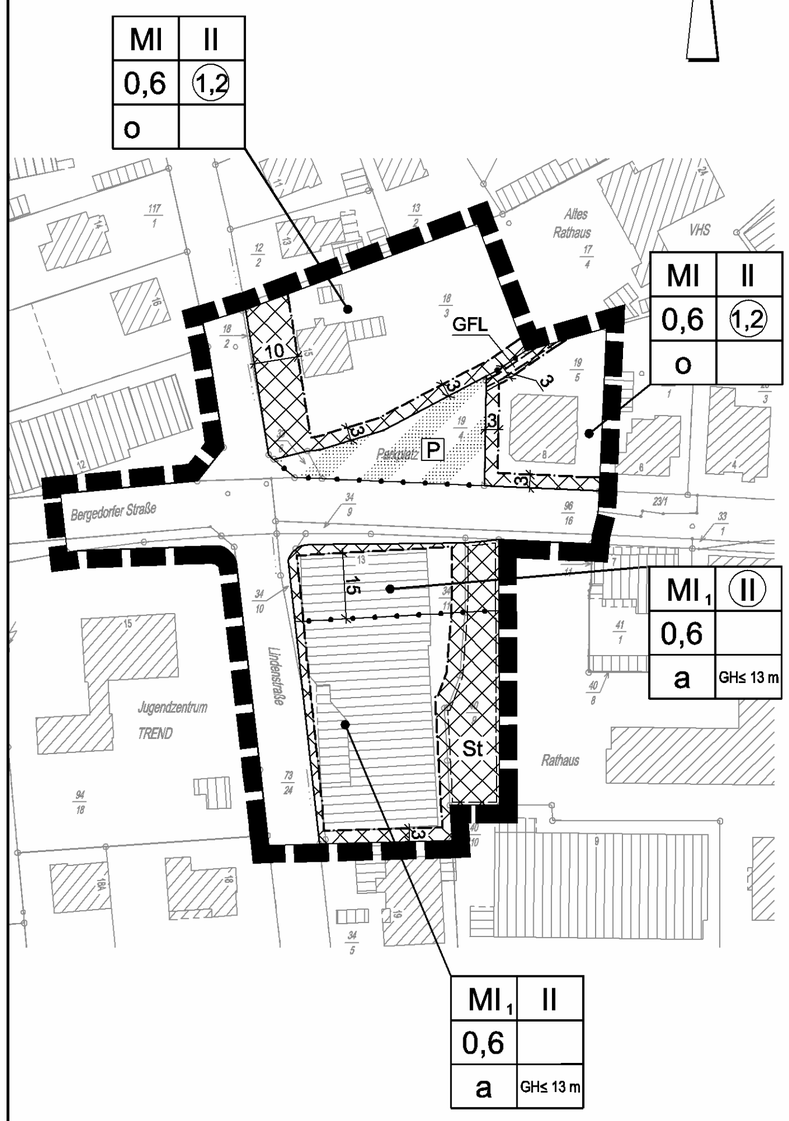
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Es gilt die BauNVO 1990



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	L4_226_08_NWP.dwg	03.12.2008
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

(1,2) — Geschoßflächenzahl

0,6 — Grundflächenzahl

(II) — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse zwingend

GH≤ 13 m — Höhe baulicher Anlagen, hier: Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P — Parkfläche

15. Sonstige Planzeichen

GFL — mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Mischgebieten sind die nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO).

1.2 In den Mischgebieten ist die Ausnahme nach § 6 (3) (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig. (§ 1 (6) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundfläche von 0,6 im MI 1 darf um bis zu 2/3 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

2.2 Gemäß § 22 (4) BauNVO sind in der abweichenden Bauweise eine einseitige Grenzbebauung und Gebäudelängen bis zu 70 m zulässig.

2.3 Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Bergedorfer Straße und südlich angrenzendem Mischgebiet (MI 1) sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.

2.4 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstückes dienende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrbahnmitte und der Gebäudemitte.

3. Sonstige Festsetzungen

3.1 Auf den Stellplatzanlagen ist pro 100 qm Stellplatzanlage ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 223 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, Krüppelwalme 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, so'ern sie maximal 30 m^2 Grundfläche aufweisen.

3. Dacheindeckung

Für Dacheindeckungen dürfen keine glasierten oder sonstig reflektierenden Baustoffe verwendet werden. Sonnenkollektoren unc Photovoltaikanlagen s nd von dieser Vorschrift ausgenommen. Die Eindeckung ist nur mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten Farbtönen zulässig. 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, 3C20 und 3031.

5. Fassadenöffnungen

Innerhalb der Mischgebiete müssen alle Öffnungsmaße (Fenster, Türen etc.) stehende Formate (Höhe größer Breite) aufweisen; breitere Öffnungen müssen jeweils in stehende Formate untergliedert werden.

HINWEISE

1. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

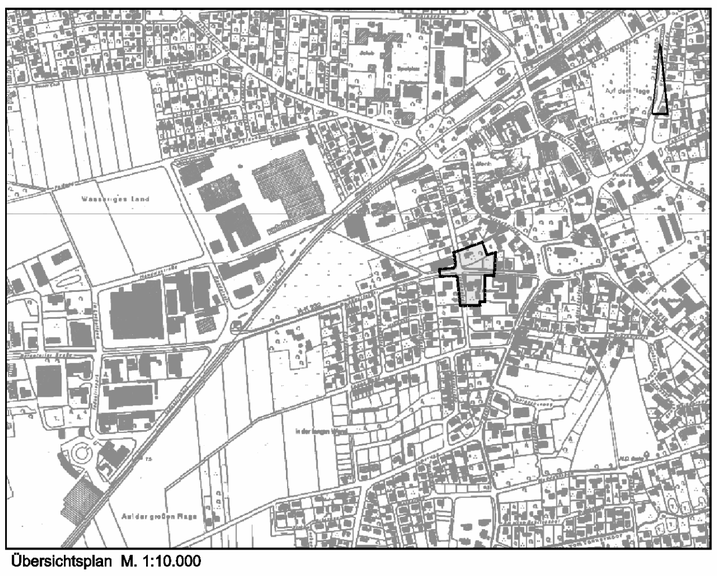
2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen Leitungen verschiedener Ver- und Entsorgungsträger. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

GEMEINDE GANDERKESEE
Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 223
"Bergedorfer Straße/Lindenstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1:10.000

18. Juni 2009 M 1 : 1.000

NWP · Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/ 97174-0
Internet: www.nwp-ol.de
· Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
· 26121 Oldenburg
· 26028 Oldenburg
· Telefax 0441/97174-73
· Email: info@nwp-ol.de