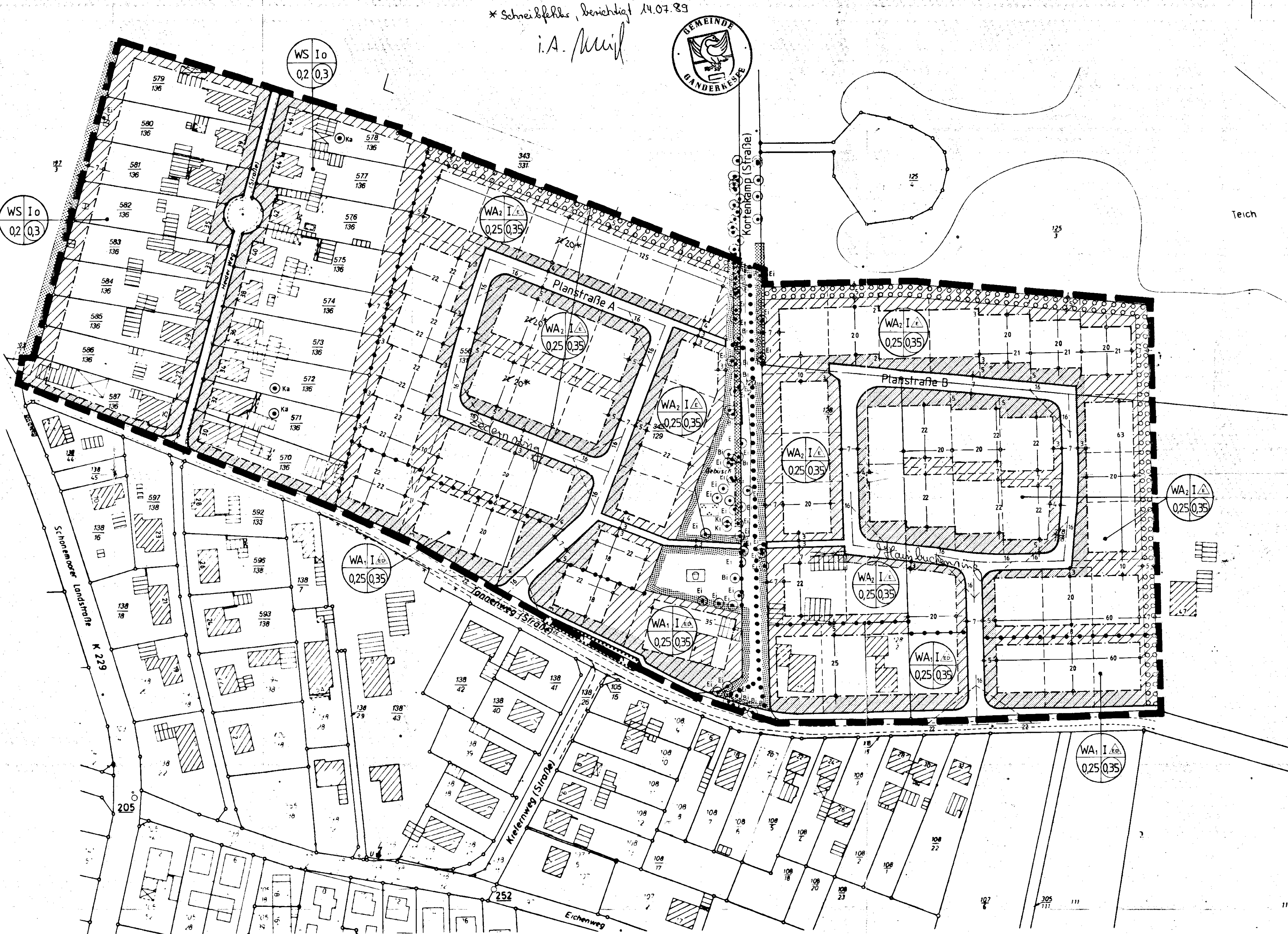


Planzeichenerklärung	Planzeichen	Vermerk
Art der baulichen Nutzung		
Wohngebiete		
• Kernsiedlungsgebiet	WR	●
• Reines Wohngebiet	WR	○
• Allgemeines Wohngebiet	WA	○
• Besondere Wohngebiet	WB	○
Mischgebiete		
• Mischgebiet	MI	○
• Kerngebiet	MI	○
Gewerbegebiete		
• Gewerbegebiet	GE	○
• Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (siehe textliche Festsetzung)	GE 1	○
• Eingeschränktes Gewerbegebiet 2 (siehe textliche Festsetzung)	GE 2	○
Industriegebiete		
• Industriegebiet	GI	○
• Eingeschränktes Industriegebiet 1 (siehe textliche Festsetzung)	GI 1	○
• Eingeschränktes Industriegebiet 2 (siehe textliche Festsetzung)	GI 2	○
Sondergebiete die der Erholung dienen		
• Wochenendhausgebiet	SO-W	○
• Ferienhausgebiet	SO-F	○
• Campingplatzgebiet	SO-C	○
Sonstige Sondergebiete		
• SO - (Beschreibung siehe Planzeichnung)		○
Maß der baulichen Nutzung		
Geschossflächenzahl	0,3 bzw. GFZ 0,7	○
Baumassenzahl	0,3 bzw. BMZ 3,0	○
Gründflächenzahl	0,4 bzw. GRZ 0,4	○
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze	3	○
als Mindest- und Höchstgrenze	3	○
zwingend		○
Bauweise, Baufähigkeit, Baugrenzen, Bauzonen		
Offene Bauweise		
• Nur Einzelhäuser zulässig		○
• Nur Doppelhäuser zulässig		○
• Nur Hausgruppen zulässig		○
• Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		○
Geschlossene Bauweise		
Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung)		○
Bauweise		○
Baugrenze		○
Überbaubare Grundstücksfläche		○
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen		
Fläche für den Gemeinbedarf		○
Öffentliche Verwaltung		○
• R-Rathaus, P-Polizei		○
Schule		○
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		○
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		○
• J.-Jugendheim, -Jugendherberge		○
• K.-Kindertagesstätte, -Kindergarten		○
• A-Altenheim		○
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		○
• K.-Krankenhaus		○
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		○
• T-Theater		○
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		○
• H-Hallenstadion, Sp-Sportplatz		○
Post		○
Feuerwehr		○
Verkehrsflächen		
Strassenbegrenzungslinie (Autobahn und autobahnähnliche Straßen)		○
Strassenverkehrsfläche		○
Strassenbegrenzungsfläche		○
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		○
• Öffentliche Fläche		○
• Fußgängerbereich		○
• Wohnstraße mit Verkehrsberuhigung und gestalterischen Maßnahmen		○
Wanderweg		○
Verkehrsfläche		○
Einrichtungsfläche		○
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		○
Sichtdreieck (Höhe bis 8,0 m Höhe zulässig - OK, Straße, Nebenanlagen nicht zulässig)		○
Bahnübergang		○
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Abfallanlagen		
Elektricität		○
Unterwasserleitung		○
Gas		○
Fernwärme		○
Wasser		○
Abwasser		○
Abfall		○
Abfallung		○
Sammlung für Müllbehälter		○
Hauptverordnung- und Hauptabwasserleitungen		
Leitungsführung		○
W-Wasser, A-Abwasser, E-Elektrizität, G-Gas		○
Grünflächen		
Öffentliche Grünfläche		○
Private Grünfläche		○
Parkanlage		○
Denkmalgrünfläche		○
Sportplatz		○
Spielplatz		○
Freizeitplatz		○
Sonderplatz, Freizeid		○
Freizeid		○
Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		
Wasserfläche		○
• H-Hafen, T-Terrass, S-See		○
Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		○
• R-Regenwasserentlastungsflächen		○
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen		○
• W-Wasserschutzgebiet		○
Wasser		○
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen		
Fläche für Aufschüttungen		○
Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen		○
Fläche für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft		
Fläche für die Landwirtschaft		○
Fläche für die Forstwirtschaft		○
Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzung)		○
Baum		○
Bäume + Sträucher		○
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzung)		○
Baum (siehe textliche Festsetzung)		○
Bäume + Sträucher		○
Wallhecke (siehe textliche Festsetzung)		○
• L.-Landschaftsschutzgebiet		○
• ND-Naturschutzgebiet		○
Sonstige Planzeichen		
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Spielplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen		○
• St.-Spielplatz, GB-Gemeinschaftsplatz, Ga-Garage, GGA-Gemeinschaftsanlage		○
Umgrenzung der Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (siehe textliche Festsetzung)		○
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten der Anlieger, zugunsten der Öffentlichkeit)		○
Aufschüttung		○
Abgrabung		○
Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches		○
Geltungsbereich der Änderung		○
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		○
Landschaftswahl gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB		○

Nachrichtlicher Hinweis

Der Wallheckenbestand im Bereich des Weges "Kortenkamp" ist gemäß Nds. Naturschutzgesetz vom 20.03.1961 geschützt.



Legende
 ● Baum
 0,3 Stammdurchmesser [m]
 Bi Birke
 Ei Eiche
 Ka Kastanie
 Ki Kiefer

Textliche Festsetzungen

1.) Geschossigkeit, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

1.1 WS-Gebiet

I: 0; GRZ = 0,2; GFZ = 0,3

nachrichtlicher Hinweis:
 Gemäß § 2 (3) BauNVO sind in einem WS-Gebiet nur ausnahmsweise sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.2 WA1-Gebiete

I
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

GRZ = 0,25; GFZ = 0,35
 jedoch max. bebaubare Grundfläche = 180 qm und max. Geschossfläche = 300 qm, jeweils je Einzelhaus- bzw. Doppelhaushälfte

1.3 WA2-Gebiete

I
 nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO)

GRZ = 0,25; GFZ = 0,35

2.) Mindestgrundstücksgröße

Innerhalb der WA-Gebiete (WA1, WA2) wird die Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus- bzw. Doppelhaushälfte auf 600 qm festgesetzt (§ 9 (1) Ziffer 3 BauNVO).

3.) Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten nicht überbaubaren straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

4.) Zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand

4.1 Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauNVO zu erhalten.

4.2 Im Rahmen der gemäß § 19 (2) BauNVO vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzten zulässigen Grundfläche kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Entfernung des Baumbestandes ausnahmsweise nur insofern erfolgen, als dies durch die zu errichtenden baulichen Anlagen zwingend erforderlich wird. Die Prüfung erfolgt im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens (§ 31 (1) BauNVO).

4.3 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauNVO der gesamte Baum- und Gehölzbestand zu erhalten.

5.) Pflanzgebot

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Bepflanzungsmaßnahmen (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauNVO) mit standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen.

6.) Sichtdreiecke

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind oberhalb 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sich behindernder Nutzung freizuhalten.

Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschrift über Gestaltung)

(§ 9 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 BauNVO sowie § 1 DV-BauNVO)

1.) Max. Bauwerkshöhe

Innerhalb des Planungsgebietes sind Bauwerkshöhen (Firsthöhen) bis zu max. 8,00 m zulässig, jeweils gemessen über OK-Fahrbahnmittelpunkt der jeweiligen Erschließungsstraße.

2.) Dachform, Dachneigung

Innerhalb des Planungsgebietes sind nur Sattel-, Walmdach und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 35° und 50° zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO.

3.) Kniestöcke

Innerhalb des Planungsgebietes sind Kniestöcke bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig, jeweils gemessen von OK-Rohdecke bis zum Schnittpunkt Unterkante Dachkonstruktion mit Außenkante Wand.

4.) Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockelhöhe)

Innerhalb des Planungsgebietes ist eine Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockelhöhe) bis zu max. 0,50 m zulässig, gemessen über OK-Fahrbahnmittelpunkt der jeweiligen Erschließungsstraße.

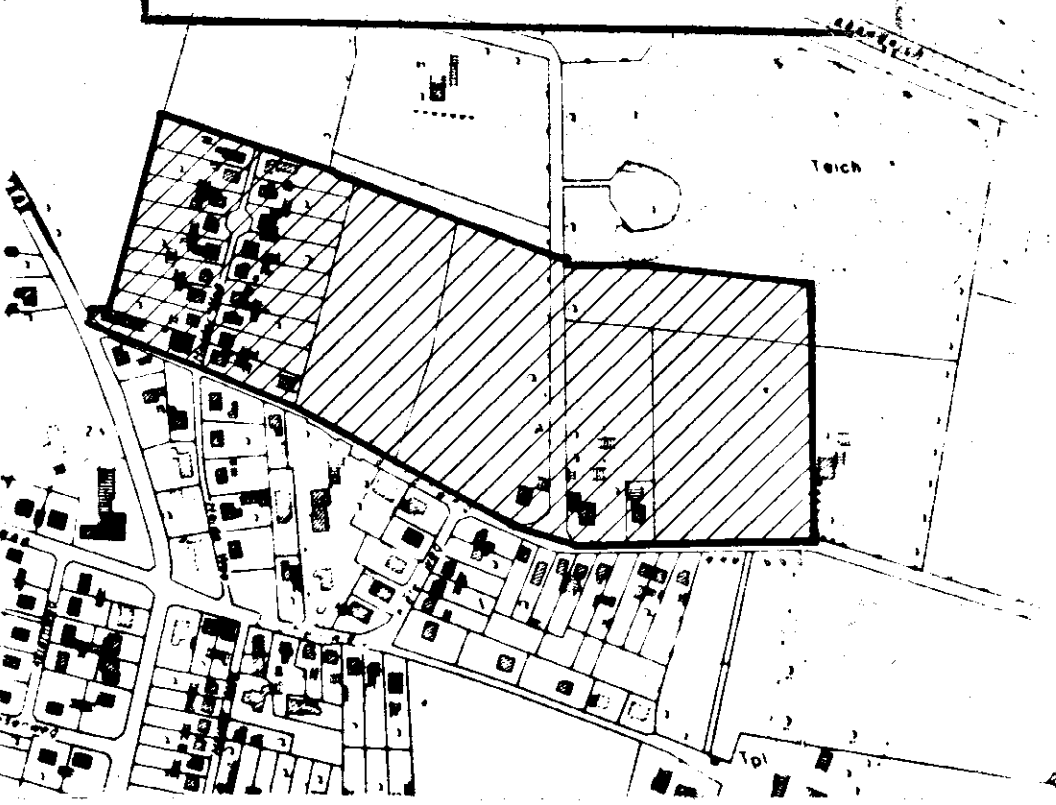
Verfälschungsvermerke

Kartengrundlage: Flurkartenwerk
 Erlaubnisvermerk: Verfälschungsvermerk für die Gemeinde Ganderkesee
 erteilt durch das Katasteramt Delmenhorst am 03.06.1982 Az: 05103/82

Bebauungsplan 137

Heide II Gemeinde Ganderkesee

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Übersichtsplan M. = 1:5000

Präambel

Auf Grund des § 1 (1) und des § 10 des Bauplanungsrechts (BauGB) vom 04.12.1966 (BGBl. I S. 2233) und des § 56, 97 und 98 des Niedersächsischen BauNVO vom 21.07.1977 (Nds. GBl. S. 239), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.04.1986 (Nds. GBl. S. 239), sowie des § 10 des Bauplanungsrechts (BauGB) vom 04.12.1966 (BGBl. I S. 2233) und des § 56, 97 und 98 des Niedersächsischen BauNVO vom 21.07.1977 (Nds. GBl. S. 239), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.04.1986 (Nds. GBl. S. 239), hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 137 auf Grund des § 1 (1) und des § 10 des Bauplanungsrechts (BauGB) vom 04.12.1966 (BGBl. I S. 2233) und des § 56, 97 und 98 des Niedersächsischen BauNVO vom 21.07.1977 (Nds. GBl. S. 239), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.04.1986 (Nds. GBl. S. 239), beschlossen.

Ganderkesee, den 03.03.1988
 gez. Schack (Schack) Bürgermeister
 gez. Sprung (Sprung) Gemeindevizektor

Aufstellung
 Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 17.12.1987 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 137 beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 5 Abs. 1 BauGB am 19.11.1985 ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 137 in seiner Sitzung am 11.04.1986 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.04.1986 als Satzungsplan beschlossen.

Ganderkesee, den 03.03.1988
 LS
 gez. Sprung (Sprung) Gemeindevizektor

Planunterlage
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Lageplans, der die städtebauliche Bedeutung der Flächen darstellt und die städtebauliche Entwicklung der Flächen darstellt. Die Planunterlage ist gemäß § 5 Abs. 1 BauGB am 19.11.1985 ortsüblich bekannt gemacht.

Anzeige nach BauGB
 Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 11 (1) i.V. mit § 6 (2) BauGB dem Landkreis Oldenburg zur Einsichtnahme vorgelegt. Eine Verletzung von Rechtfertigungsansprüchen wird nicht geltend gemacht (Nds. GBl. S. 239).

Berndorf, den 12.04.1988
 LS
 gez. Kampmann

Ausarbeitung
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
 L.S.
 Im Auftrag
 gez. Eilers (Eilers)

Inkrafttreten
 Die Durchführung des Anlegungsverfahrens gemäß § 11 (1) BauGB ist am 16.12.88 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 17.12.1987 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 14.01.1988 bis 14.02.1988 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ganderkesee, den 03.03.1988
 LS
 gez. Sprung (Sprung) Gemeindevizektor

Eingeschränkte Beteiligung
 Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 17.12.1987 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 BauGB wurde zum 14.01.1988 zur Stellungnahme das Bebauungsplan mitgeteilt.

Ganderkesee, den 03.03.1988
 LS
 gez. Sprung (Sprung) Gemeindevizektor

Abgabe der Planzeichnung
 Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
 Ganderkesee, den 03.03.1988
 LS
 gez. Sprung (Sprung) Gemeindevizektor

Abgabe der Planzeichnung
 Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
 Ganderkesee, den 03.03.1988
 LS
 gez. Sprung (Sprung) Gemeindevizektor

Abgabe der Planzeichnung
 Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
 Ganderkesee, den 03.03.1988
 LS
 gez. Sprung (Sprung) Gemeindevizektor

Abgabe der Planzeichnung
 Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
 Ganderkesee, den 03.03.1988
 LS
 gez. Sprung (Sprung) Gemeindevizektor

M. = 1:1000