

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee den Bebauungsplan Nr. 182 "Nördlich der Stenumer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 (1) BauGB am 22.11.1997 öffentlich bekanntgemacht worden.

Ganderkesee, den
gez. Hubmann
Bürgermeister
Ganderkesee, den
gez. Sprung
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 25.01.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182 "Nördlich der Stenumer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 (1) BauGB am 22.11.1997 öffentlich bekanntgemacht worden.

Ganderkesee, den
gez. Sprung
Gemeindedirektor

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
Gemarkung Flur

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Widerrufen, den
Offiziell bestellter Vermessungsingenieur Dieler
gez. Dieler

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg
Oldenburg, den

Der Planungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 18.03.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.04.1998 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.04.1998 bis 26.05.1998 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den
gez. Sprung
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 05.06.1998 den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den
gez. Sprung
Gemeindedirektor

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 (3) Satz 1 BauGB ist am öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 (3) Satz 4 BauGB am in Kraft getreten.

Ganderkesee, den
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes ist die Vorletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den
Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

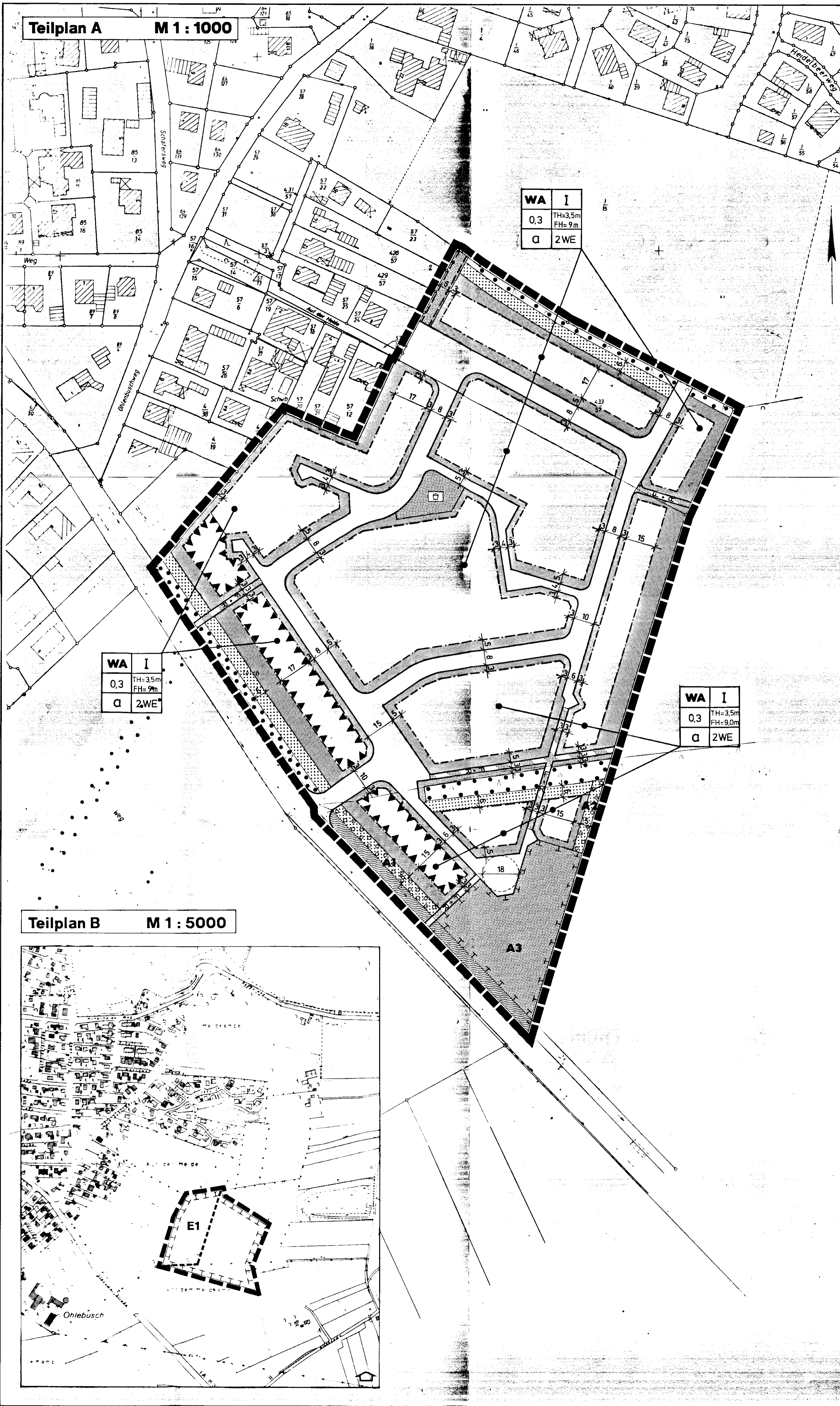
Ganderkesee, den
Gemeindedirektor

Die Übereinstimmung der vorstehenden mit
ausstehenden - Abschrift - Folienkopie mit der
Urschrift wird hiermit bestätigt.

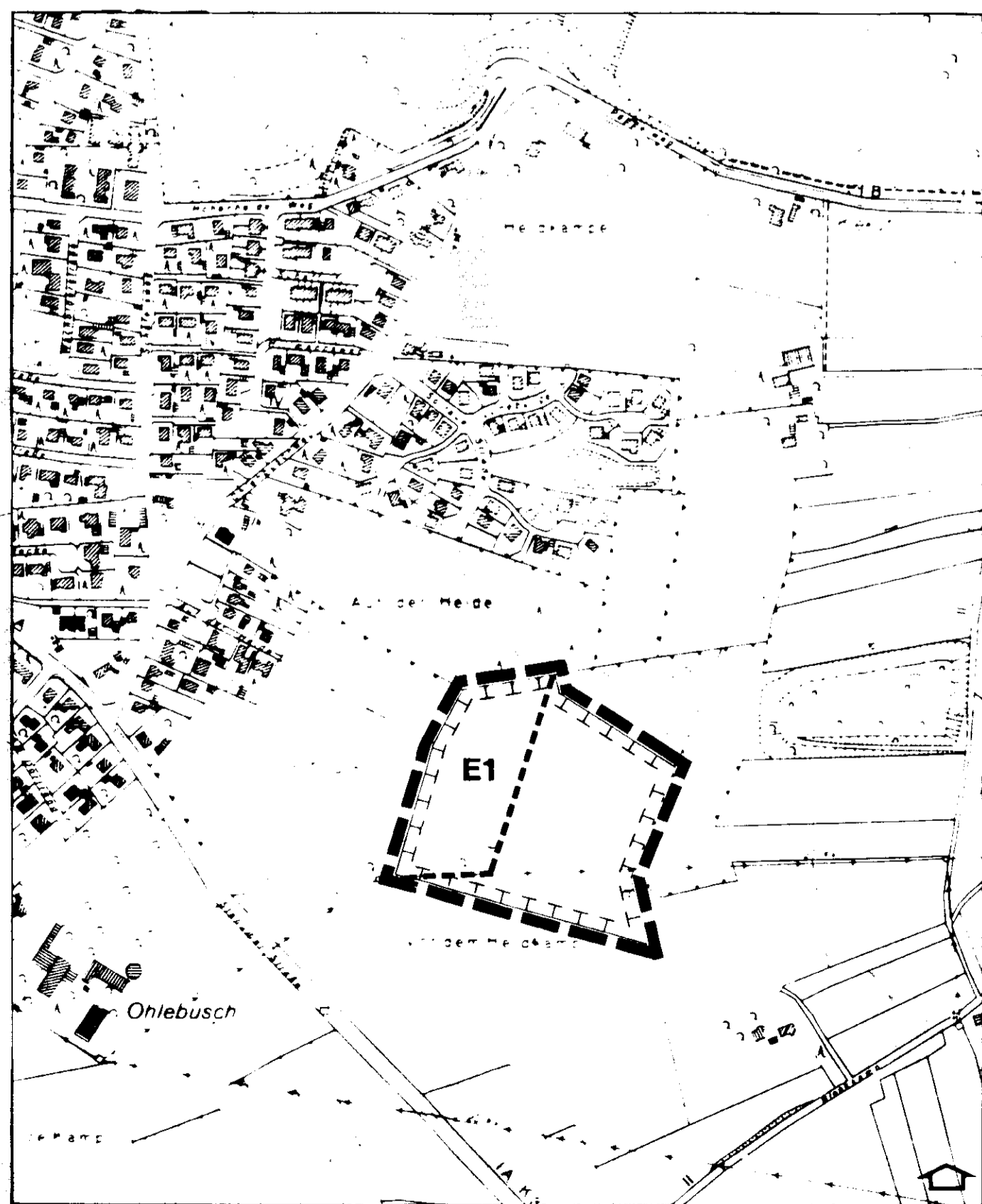
Ganderkesee, den
Gemeinde Ganderkesee
Gemeindedirektor
I. A.



Teilplan A M 1 : 1000



Teilplan B M 1 : 5000



Textliche Festsetzungen

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich neben dem in der Planzeichnung als Teilbereich A gekennzeichneten Bereich auch auf die Fläche des Teilbereiches B (siehe Teilplan). Die Fläche des Teilbereiches B hat eine Größe von 42.000 m² und liegt in der Gemarkung Ganderkesee, Flur 5, und umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 4/37 und einen Teilbereich des Flurstückes 5/4. Die Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und als Kompensationsmaßnahme den eingriffsrelevanten Bereichen des Teilbereiches A zugeordnet.
- Auf einer Fläche von 1,5 ha (E1) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Aufforstung der Fläche mit Arten des Eichen-Hainbuchenwaldes (Pflanzliste s. Begründung).
 - Anlage eines unbefestigten Weges (Grasweg).
 - Anlage einer Wallhecke mit standortheimischen Arten. Die Wallhecke ist mit einem Wallfuß von 2m Breite und einer Kronenbreite von 0,5 m zu errichten.
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe (§ 4 [3] Nr. 4 BauNVO).
 - Tankstellen (§ 4 [3] Nr. 6 BauNVO).
- Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 [4] BauNVO festgesetzt. In diesen Baugebieten sind abweichend von § 22 [2] BauNVO Gebäude mit folgenden Gesamtmaßen zulässig:
 - Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 25 m.
 - Hausgruppen mit einer maximalen Gesamtlänge von 35 m.
- In den Baugebieten sind gemäß § 9 [1] Nr. 3 BauGB für die unterschiedlichen Hausformen folgende Baugrundstückshöchstmaße festgesetzt:
 - Einzelhausgrundstück höchstens 600 m².
 - Grundstück für eine Doppelhaushälfte 350 m².
 - Grundstücke für eine selbständige Hausgruppeneinheit (selbständiger Teil einer Reihenhausanlage) höchstens 200 m².Auf Endhausgrundstücken im Bereich von Hausgruppen darf ausnahmsweise das oben angegebene Höchstmaß um maximal 100 m² überschritten werden.
- Gemäß § 16 [2] BauNVO darf die Traufhöhe (Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut) nicht mehr als 3,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 9,0 m über Oberkante der dem Gebäude am nächsten liegenden öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Ausgenommen von der Festsetzung zur Traufhöhenbegrenzung sind Krüppelwalme und Dachgauben.
- Gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB wird bestimmt, daß die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei beschränkt wird.
- Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wird gemäß § 19 [4] BauNVO für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, daß die zulässige Grundflächenzahl bei der Erstellung von Anlagen im Sinne des § 19 [4], Satz 1 BauNVO höchstens um 25% überschritten werden darf. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Grundstücksbereiche für Hausgruppen, hier ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um 50% möglich.
- Zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehr auf der Stenumer Straße wird für die in der Planzeichnung gemäß § 9 [1] Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen bestimmt, daß die zur Stenumer Straße ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden mit baulichem Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 vorzusehen sind.
- Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß nur eine Einfahrt zu Stellplätzen und Garagen je Wohngebäude in einer Breite von 4,0 m zulässig ist. Bei einer Zusammenlegung von Einfahrten mehrerer Gebäude ist eine Zufahrt von maximal 6,0 m zulässig.
- Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB sind Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Schotterpflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, breittufig verlegtes Pflaster) mit einem Abflußbeiwert von mindestens 0,7 auszuführen.
- Gemäß § 9 [1] Nr. 25b BauGB festgesetzten Wallhecken dürfen zur Erschließung für Fuß- und Radwege max. in einer Breite von 3,0 m und für Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 6,0 m unterbrochen werden.
- Gemäß § 9 [1] Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, daß in den Allgemeinen Wohngebieten jeweils eine Grundstücksgrenze mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Hecke (Pflanzliste s. Begründung) zu gestalten ist und pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum (heimische Arten bzw. Sorten) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.
- Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB werden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft folgende Maßnahmen in der Fläche A3 festgesetzt:
 - Anlagen und Maßnahmen der Oberflächenentwässerung, die einer wasserrechtlichen Planfeststellung oder -genehmigung bedürfen.
 - Anpflanzung von Gruppen verschiedener, strauchförmiger Weiden.
 - Anlage einer Hecke am östlichen Plangebietsrand. Die Hecke ist in 5m Breite dreireihig anzulegen und mit standortgerechten und heimischen Arten zu bepflanzen (Pflanzliste s. Begründung).
- Gemäß § 9 [1] Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß auf der Fläche A1 eine Wallhecke mit standortheimischen Arten anzulegen ist. Die Wallhecke ist mit einem Wallfuß von 2m Breite und einer Kronenbreite von 0,5 m zu errichten.
- Gemäß § 9 [1] Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß auf der Fläche A2 eine Hecke am östlichen Plangebietsrand anzulegen ist. Die Hecke ist in 5m Breite dreireihig anzulegen und mit standortgerechten und heimischen Arten zu bepflanzen (Pflanzliste s. Begründung).

Örtliche Bauvorschriften

- Dachform**
Die Gebäude sind mit geeigneten Dachflächen zu errichten. In dem Baugebiet darf die Dachneigung nicht weniger als 30° und nicht mehr als 50° betragen. Von der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, Dachgauben, Erker und Frontspieße sowie Krüppelwalme ausgenommen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind ebenfalls Grasdächer, der Neigungswinkel darf hier nicht weniger als 20° betragen.
- Dachdeckung**
Für die Eindeckung geeigneter Dächer sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in roten, rotbraunen und anthrazitfarbenen Farbönen zugelassen, die nicht glasiert oder sonstig reflektierend sind. Grasdächer, Solaranlagen und Wintergärten sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
Als Grundlage für die rotbraunen Farböne gelten in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 6004, 8012, 8015, 8019. Für anthrazitfarbene Töne gelten in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 7015, 7022, 7024, 7043.

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 Altabfaltungen 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

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) in Verbindung mit der Bauabstandsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132).

- Art der baulichen Nutzung**

WA	Allgemeine Wohngebiete
2WE	Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- Maß der baulichen Nutzung**

0,3	Grundflächenzahl
1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe als Höchstmaß
TH	Traufhöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

ab	abweichende Bauweise
—	Baugrenze
—	nicht überbaubare Grundstücksfläche
—	überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen**

—	Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
—	Fuß- und Radweg
- Grünflächen**

—	öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung:
—	Spielplatz
—	private Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

—	Wasserflächen
---	---------------
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

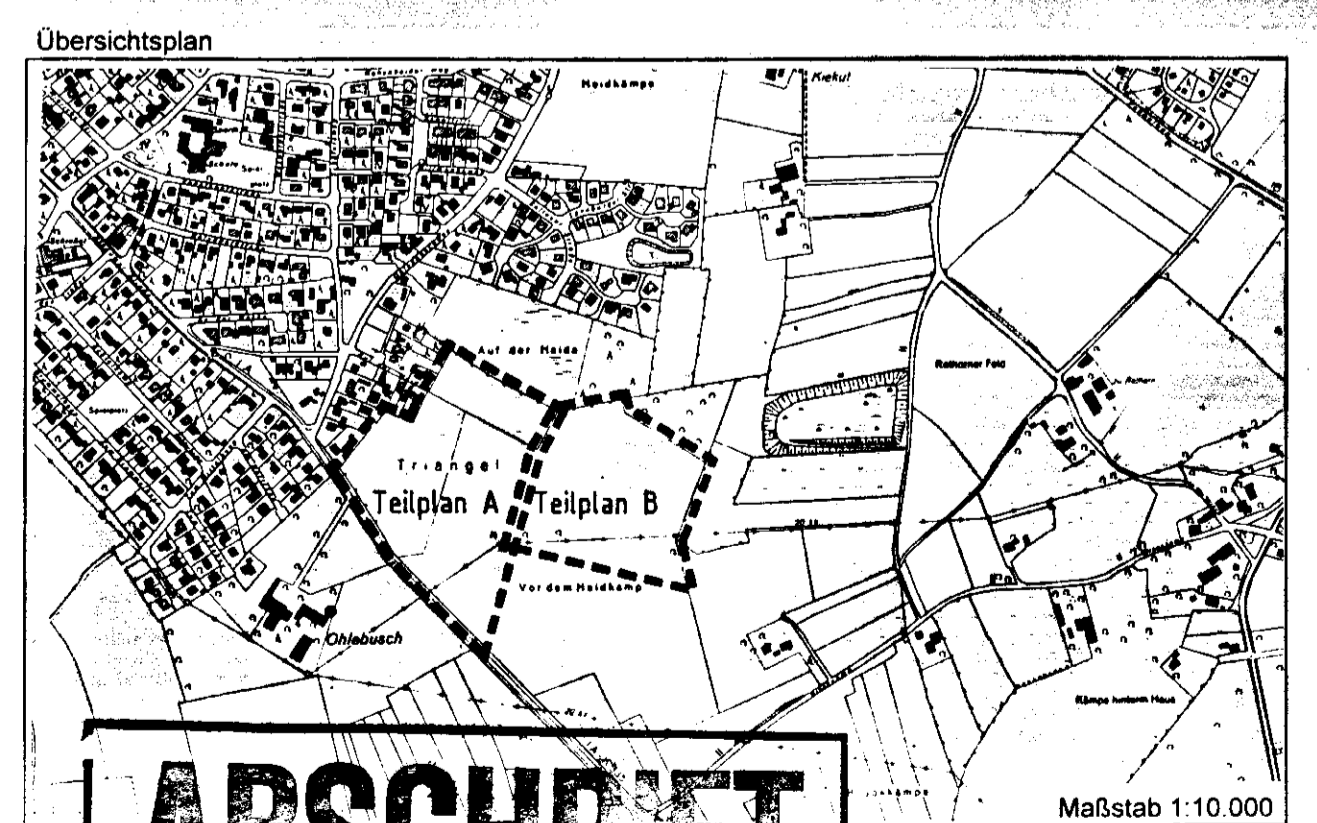
—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**

—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit
—	Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

GEMEINDE GANDERKESEE
Landkreis Oldenburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 182
"Nördlich Stenumer Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO



ABSCHRIFT

September 1998

BauNVO '90 in der Fassung vom Mai 1993

NWP Planungsgesellschaft mbH
Eschenweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
Telefon 0441/9 71 74-0
Telefax 0441/9 71 74-3