PRAAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 188, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 21.01.1999

gez. Hubmann (Bürgermeister) L.S. (Siegel) gez. Sprung (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 05.11.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 188 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ganderkesee, den 21.01.1999 gez. Sprung (Gemeindedirektor)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Flur 16 Gemarkung Ganderkesee Gemeinde Ganderkesee

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 1998). 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.

Delmenhorst, den 31.05.1999 L.S. gez. Rosen (Dipl.-Ing. Wolfgang Rosen, ÖbVI)

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 07.05.1999
gez. Peter Meyer (Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 19.10.1998 bis 18.11.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 21.01.1999 gez. Sprung (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.01.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 21.01.1999 gez. Sprung (Gemeindedirektor)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.05.99 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 14.05.99 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 12.07.1999 gez. Sprung (Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den

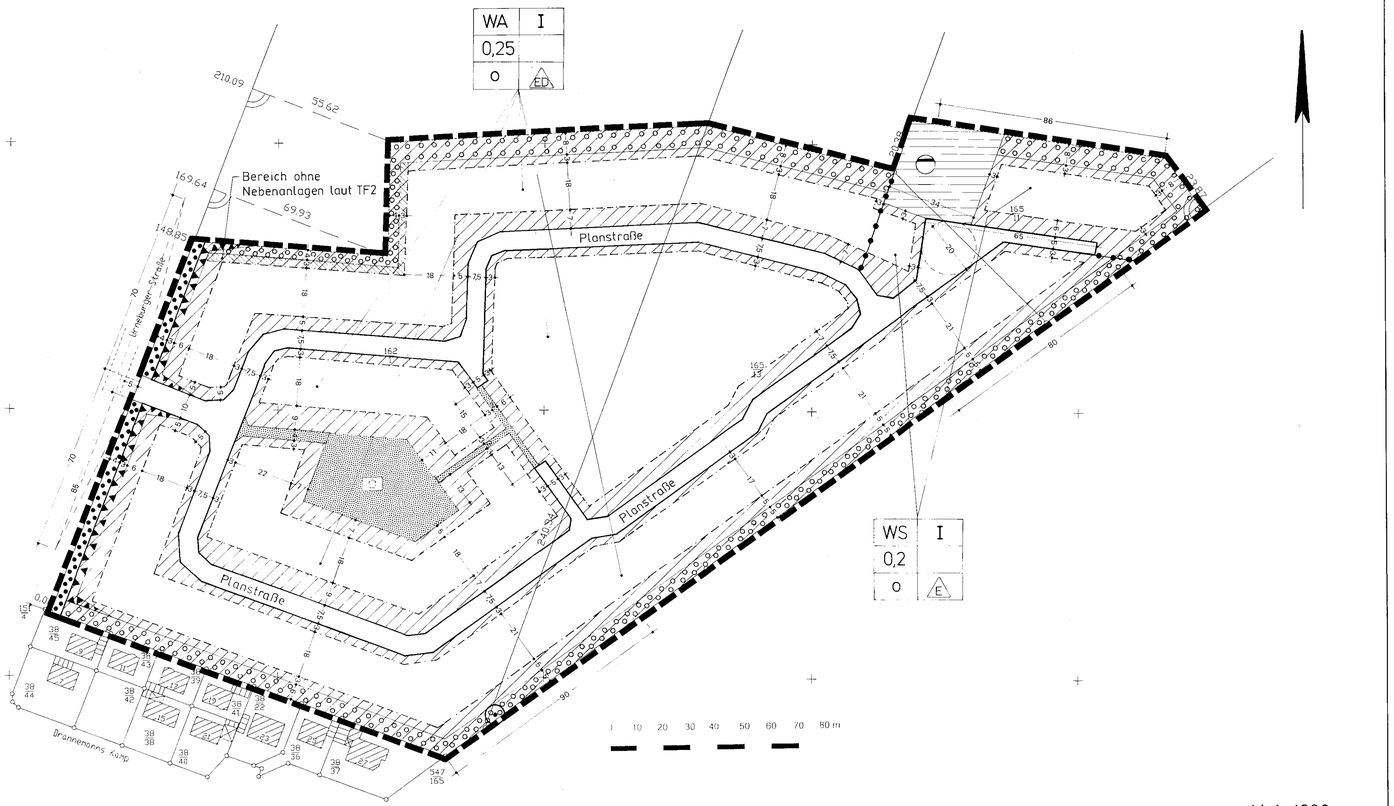
(Gemeindedirektor)

Mangel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttretendes Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den

(Gemeindedirektor)

Zeichnerische Festsetzungen



M. 1 : 1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- WS — Kleinsiedlungsgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,25 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)

Grünflächen

- öffentliche Grunflächen

Zweckbestimmung:

- Kinderspielplatz

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- zu erhaltender Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

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 ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde oder die Gemeindeverwaltung zu benachrichtigen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Ausschluß bestimmter Arten von Nutzungen
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Im Kleinsiedlungsgebiet (WS) sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Nr. 2 Ausschluß von Nebenanlagen in Waldnähe
Innerhalb des in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereiches ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, sowie von Stellplätzen und Garagen aller Art nicht zulässig. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Nr. 3 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden
Je Einzelhaus sind höchstens vier Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Nr. 4 Mindestgrundstücksgrößen
Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 600 Quadratmetern einhalten, für Doppelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgroße von 350 Quadratmetern je Haushälfte.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Nr. 5 Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflachen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflachenzahl von 0,45 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Nr. 6 Passiver Schallschutz
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenbauteile von Aufenthaltsraumen - bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsraumen - so auszuführen, daß sie den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 entsprechen.
Davon abweichend sind die Außenbauteile von Aufenthaltsraumen - bei Wohnungen wiederum mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - die in weniger als 35 Metern Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Urneburger Straße errichtet werden, so auszuführen, daß sie den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109 entsprechen.
Von diesen Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nr. 7 Lärmschutzwand an der Urneburger Straße
Auf der festgesetzten Fläche für Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzwand zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die wirksame Schirmkante dieser Lärmschutzwand muß eine Höhe zwischen zwei und zweieinhalb Metern über der Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße 228 (Urneburger Straße) aufweisen. Die abgewinkelten Teilstücke der Lärmschutzwand im Bereich der Planstraße und an den Wandenden dürfen in geringerer Höhe ausgeführt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nr. 8 Pflanzflächen auf den Baugrundstücken
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortheimische Laubgehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind unverzüglich Neuanpflanzungen an gleicher Stelle vorzunehmen. Folgende Arten stehen zur Auswahl: Stieleiche, Traubeneiche, Esche, Silberweide, Grauweide, Hainbuche, Eberesche, Hartriegel, Rote Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuß.
Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens zweimal verpflanzt, mindestens acht bis zehn Zentimeter Stammumfang, bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens sechs bis acht Zentimeter Stammumfang. Sträucher müssen mindestens zweimal verpflanzt und mindestens 60 - 100 Zentimeter hoch sein. Auf je zweieinhalb Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen.
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen Einrichtungen zur Oberflächenentwässerung angelegt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

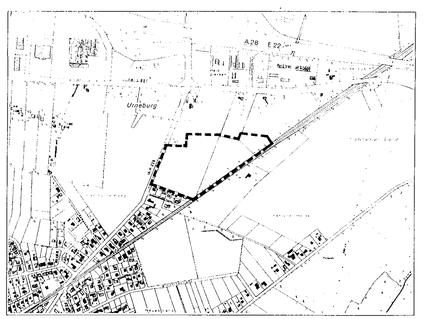
Nr. 9 Anpflanzungen von Bäumen auf den Baugrundstücken
Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 700 Quadratmeter Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines solchen Baumes ist unverzüglich eine Neuanpflanzung an gleicher Stelle vorzunehmen. Bäume, die bereits nach der textlichen Festsetzung Nr. 7 gepflanzt wurden, zählen für die Erfüllung dieser Anforderung nicht mit.
Folgende Arten stehen zur Auswahl: Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Hainbuche, Feldulme, Esche, Silberweide. Statt eines Laubbaumes können alternativ auch zwei Obstbäume (Kernobst, möglichst alte Sorten, Hochstämme) gepflanzt werden. Die Qualität des Pflanzmaterials muß der textlichen Festsetzung Nr. 7 entsprechen, bei Obstbäumen darf der Stammumfang jedoch sechs bis acht Zentimeter betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nr. 10 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Der als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum und die Wallhecke an der Urneburger Straße sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen oder Sträuchern sind unverzüglich Neuanpflanzungen an gleicher Stelle vorzunehmen. Dabei ist die Artenliste nach textlicher Festsetzung Nr. 7 zu beachten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Nr. 11 Einfriedung der Baugrundstücke
Die Einfriedung der Grundstücke gegenüber den Straßenverkehrsflächen darf ausschließlich in Form von lebenden Hecken erfolgen. Folgende Arten stehen dafür zur Auswahl: Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Buchsbaum, Liguster oder Eibe. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 188
- Almsloh -



Übersichtsplan: 1 : 10.000

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

Bearbeitungsstand: 28.09.1998