

PRÄMBEL

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 Gandersesse diesen Bebauungsplan Nr. 186, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Gandersesse, den 29.02.2000

(Siegel) gez. Sprung
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Gandersesse hat in seiner Sitzung am 12.05.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 186 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.06.1999/03.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

eng. Be

Gandersesse, den 29.02.2000

(Siegel) gez. Sprung
(Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Flur 8 Gemarkung Schönmoor Gemeinde Gandersesse

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die tatsächlich baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.05.1999). 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 07.06.2000

(Siegel) gez. Eberhardt
(Vermessungs- und Kataster-
behörde Oldenburg Land,
Katasteramt Delmenhorst)
(Eberhardt, Ltd. Verm. Dir.)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 06.06.2000
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
gez. Peter Meyer
(Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 13.12.1999 bis 12.01.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gandersesse, den 29.02.2000

(Siegel) gez. Sprung
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Gandersesse hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Arrangements gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.02.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gandersesse, den 29.02.2000

(Siegel) gez. Sprung
(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.06.2000 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 23.06.2000 rechtsverbindlich geworden.

Gandersesse, den 27.06.2000

(Siegel) gez. Sprung
(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Gandersesse, den 27.06.2000

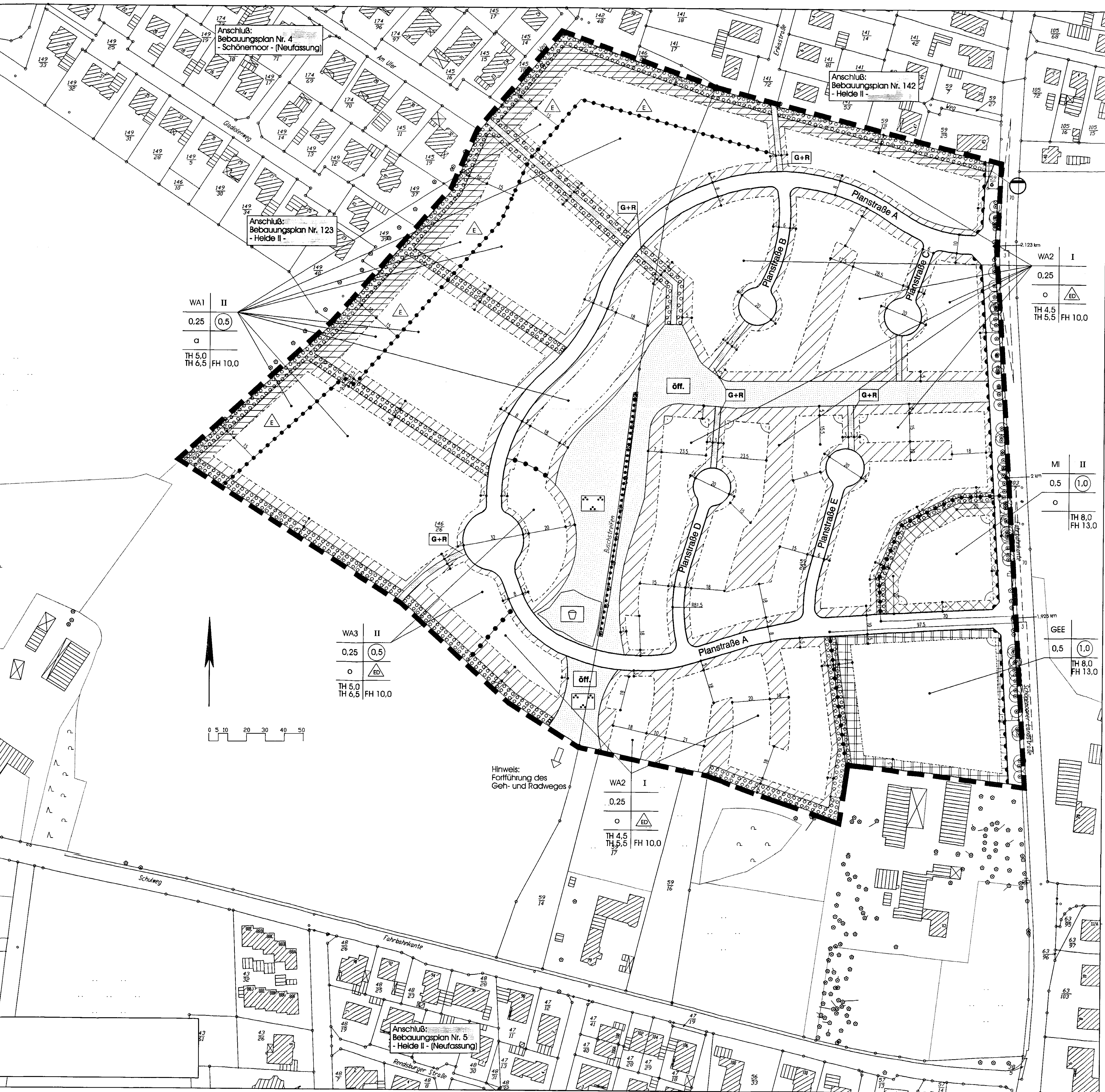
(Siegel) gez. Sprung
(Bürgermeister)

Mängel der Abwägung

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Gandersesse, den 27.06.2000

(Siegel) gez. Sprung
(Bürgermeister)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- (WA1) Allgemeine Wohngebiete (mit Nr. des Wohngebietes)
- (M) Mischgebiete
- (GEE) Gewerbegebiete mit Einschränkungen

Maß der baulichen Nutzung

- 0,5 Geschosflächenzahl
- 0,25 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 5,5m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe (siehe textliche Festsetzung)
- FH 10,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
- Baugrenze
- Fläche ohne Nebenanlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegen-über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- G+R Geh- und Radweg

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

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

Zweckbestimmung:

- Abwasser

Grünflächen

- Grünflächen
- off. öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Parkanlage
- Spielplatz

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

- zu erhaltende Einzelbäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Allgemeines Wohngebiet

In Allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2 und WA3) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen - auch ausnahmsweise - unzulässig.

Innerhalb der schraffierten Teilfläche (Fläche ohne Nebenanlagen) der Allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) sind bauliche Anlagen gemäß § 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,5 Meter.

Nr. 2 Mischgebiet

Im Mischgebiet (M) sind im Erdgeschoß Wohnungen unzulässig, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art sind im gesamten Mischgebiet (M) ebenfalls unzulässig.

Nr. 3 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GEE)

Innerhalb des Gewerbegebietes (GEE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art sind - auch ausnahmsweise - unzulässig.

Nr. 4 Abweichende Bauweise (a)

Als abweichende Bauweise (a) wird festgesetzt, daß im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Hausformen maximal 40 Meter betragen darf.

Nr. 5 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

In dem nur für Einzelhäuser vorgesehenen Teil des Allgemeinen Wohngebietes WA1 ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. In den übrigen Teilen des Allgemeinen Wohngebietes WA1 und im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 sind je Wohngebäude höchstens drei Wohnungen zulässig. Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung ist jeweils das Einzelhaus bzw. die Doppelhaushälfte.

Nr. 6 Mindestgrundstücksgrößen

In allen Allgemeinen Wohngebieten müssen Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 600 Quadratmetern einhalten; für Doppelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 350 Quadratmetern je Doppelhaushälfte. Für Hausgruppen wird eine Mindestgrundstücksgröße nicht festgesetzt.

Nr. 7 Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen

Die zulässige Grundfläche darf innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2 und WA3) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.

Nr. 8 Trauf- und Firsthöhe

Der untere Bezugspunkt (Nulppunkt) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückzufahrt.

Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches, Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufstehenden Mauerwerks und der äußeren Dachhaut. Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwarme, Wintergärten und Vorbauten.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA3 beträgt die maximale Traufhöhe 5,0 m. An einer Seite des Gebäudes ist eine maximale Traufhöhe von 6,5 m zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 beträgt die maximale Traufhöhe 4,5 m. An einer Seite des Gebäudes ist eine maximale Traufhöhe von 5,5 m zulässig.

Nr. 9 Garagen und Stellplätze

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GavO) nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze.

Nr. 10 Pflanzflächen auf den Baugrundstücken

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortthermische Laubgehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Ersatz für abgängige Gehölze sind unverzüglich Neuanpflanzungen an gleicher Stelle vorzunehmen. Die Auswahl der Pflanzen ist anhand der im Anhang zur Begründung abgedruckten Pflanzenliste zu treffen.

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 bis 100 Zentimeter hoch sein. Auf je zweieinhalb Quadratmetern Pflanzfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen Einrichtungen zur Oberflächenentwässerung sowie Aufschüttungen (bepflanzte Wälle) bis zu einer Höhe von einem Meter angelegt werden.

Nr. 11 Anpflanzungen von Bäumen auf den Baugrundstücken

Auf jedem privaten Baugrundstück - ausgenommen sind die mit Hausgruppen zu bebauenden Grundstücke - ist je angelegter 700 Quadratmeter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sofern das betreffende Baugrundstück an die Planstraße A grenzt, ist die Baumpflanzung in nicht mehr als fünf Metern Abstand von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A vorzunehmen.

Als Ersatz für abgängige Bäume ist unverzüglich eine Neuanpflanzung an gleicher Stelle vorzunehmen. Bäume, die bereits nach der textlichen Festsetzung Nr. 10 (s.o.) gepflanz wurden, zählen für die Erfüllung dieser Anforderung nicht mit. Die Auswahl der Pflanzen ist anhand der im Anhang zur Begründung abgedruckten Pflanzenliste zu treffen.

Die Qualität des Pflanzmaterials muß der textlichen Festsetzung Nr. 10 (s.o.) entsprechen.

Nr. 12 Einfriedung der Baugrundstücke zur Straßenverkehrsfläche

Eine Einfriedung der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2 und WA3) gegenüber den Straßenverkehrsflächen darf ausschließlich in Form von lebenden Hecken erfolgen. Die Auswahl der Pflanzen ist anhand der im Anhang zur Begründung abgedruckten Pflanzenliste zu treffen.

Nr. 13 Begrünung von Stellplätzen

Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge mit mehr als fünf Einstellplätzen im Mischgebiet (M) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind mit standortthermischen Laubbäumen zu begrünen, wobei für je fünf Einstellplätze ein Baum anzupflanzen ist. Die Auswahl der Pflanzen ist anhand der im Anhang zur Begründung abgedruckten Pflanzenliste zu treffen. Für die Qualität und für den Erhalt der Anpflanzungen gilt die textliche Festsetzung Nr. 10 sinngemäß.

Nr. 14 Lärmschutz entlang der Schönmoorer Landstraße

Soweit im Allgemeinen Wohngebiet Außenbauteile von Außenhaltsräumen einen Abstand von 26 m zur Fahrbahnmitte der Schönmoorer Landstraße (K 229) unterschreiten, müssen sie den Anforderungen gemäß Lärmprognosebereich II der DIN 4109 entsprechen (resultierendes Schallmaß mind. 35 dB). Sofern es sich um Schlafräume handelt, sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des oben genannten Schallmaßes jederzeit sicherstellen.

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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 Denkmalgeschützte. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten un- oder irrtümlicherweise Bodendenkmale gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalgeschütztebehörde oder der Gemeindeverwaltung zu melden. (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 20.5.1988, i.d.F. d. GVOl. S. 517)

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

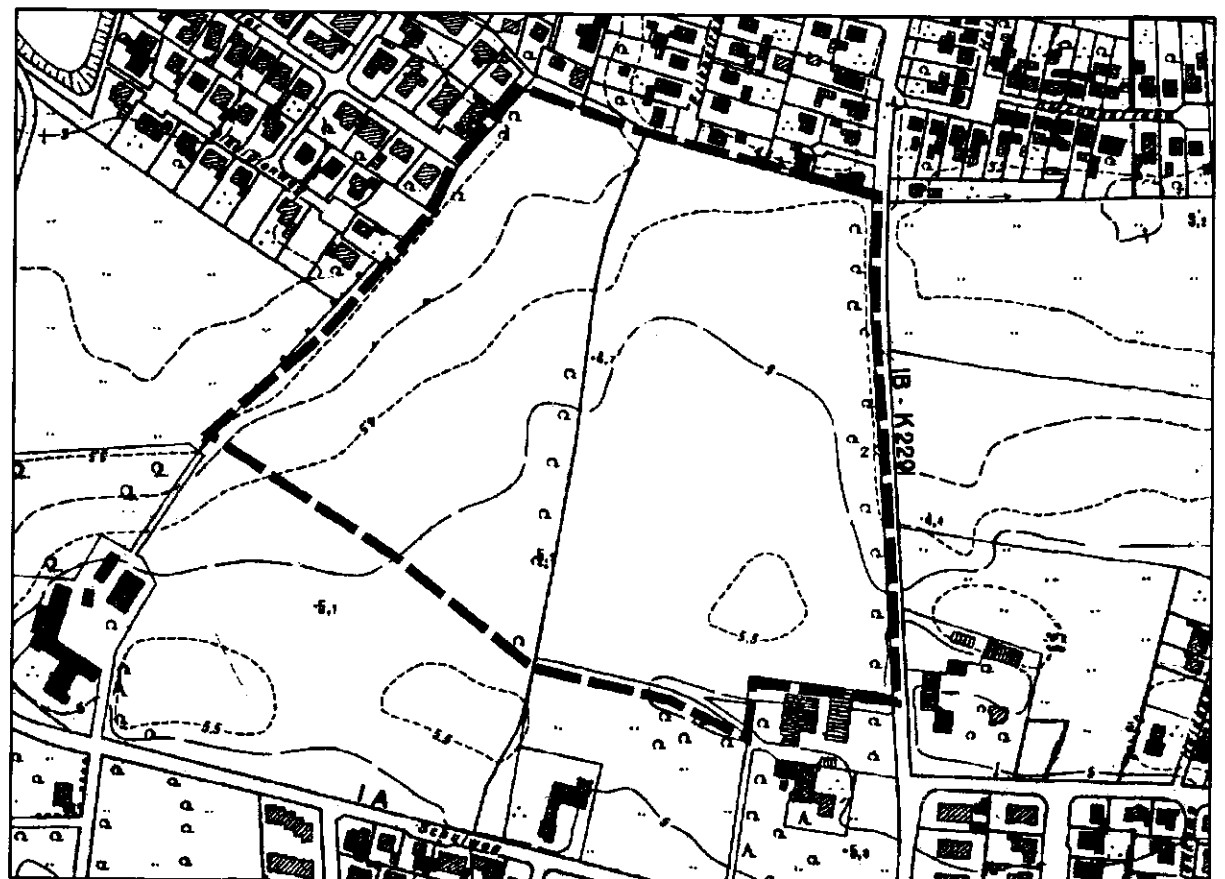
Innerhalb der Sichtdistanz ist im Bereich zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberfläche jede sich befindende Nutzung unzulässig. Ausgenommen davon ist im Plan festgesetzter Baumbestand.

Einfriedung der Kreisstraße 229 (Schönmoorer Landstraße) sind in einem Abstand von 20 Metern vom Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn Wertbeständen nicht zulässig.

ABSCHRIFFT
Gemeinde Gandersesse

Bebauungsplan Nr. 186

- Heide I / II -



Übersichtsplan: 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh

Lindenallee 23 26122 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

Umschalt 0441/97201-0

Gandersesse, den 02. AUG. 00

Gemeinde Gandersesse

- Der Bürgermeister -

Handwritten signature and stamp.