

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeicherverordnung v. 1990)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25 Grundflächenzahl / GRZ
I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
FH=9,0m Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a Offene Bauweise
o Abweichende Bauweise (siehe Festsetzung Nr. 5)
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen:
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrtbereich

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
Elektrizität

7. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdische 100 GG Trinkwasserleitung

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
Parkanlage

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen (vorhandene Gräben einschließlich Erweiterung)

10. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

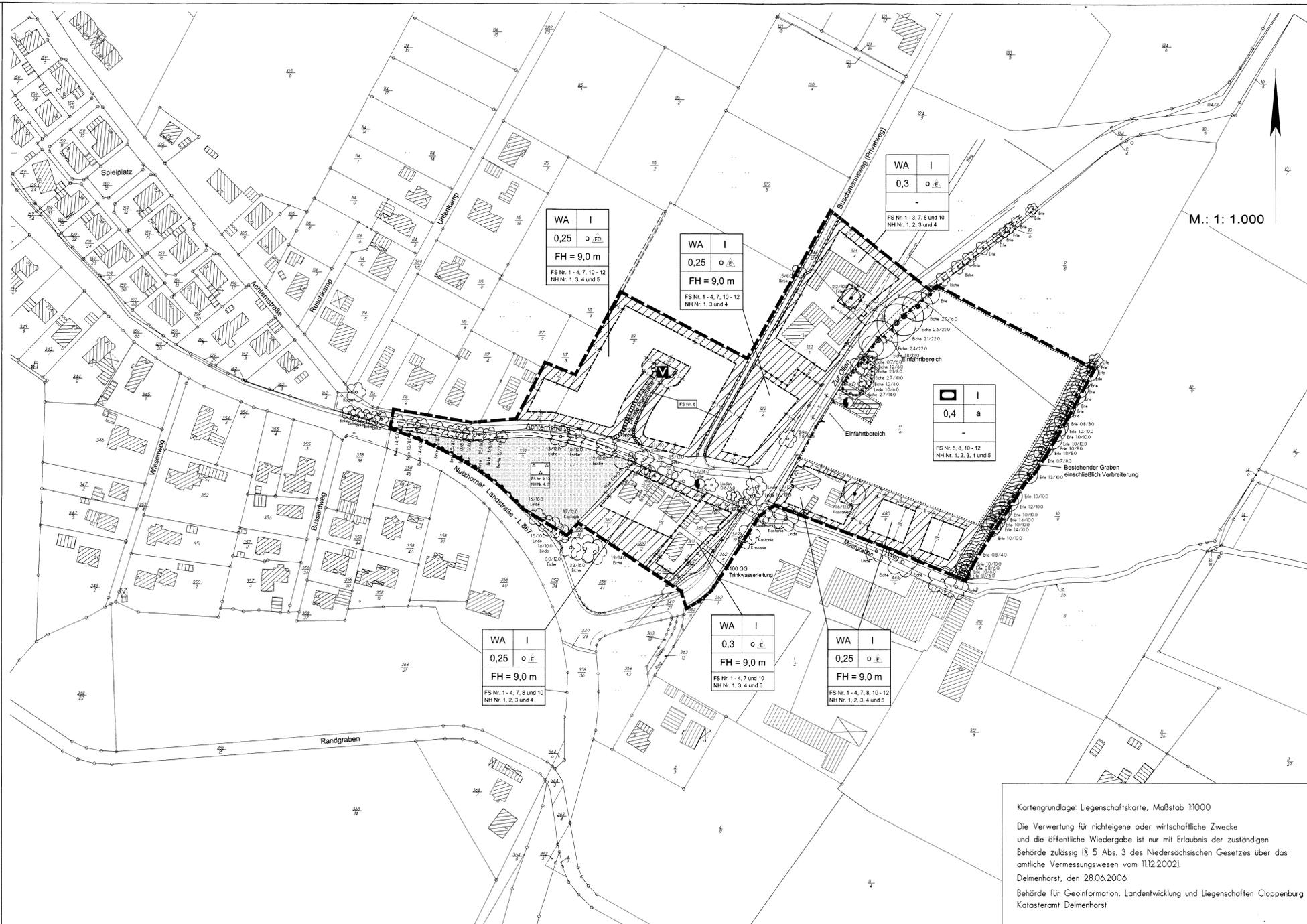
11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25b und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Erhaltung: Bäume

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

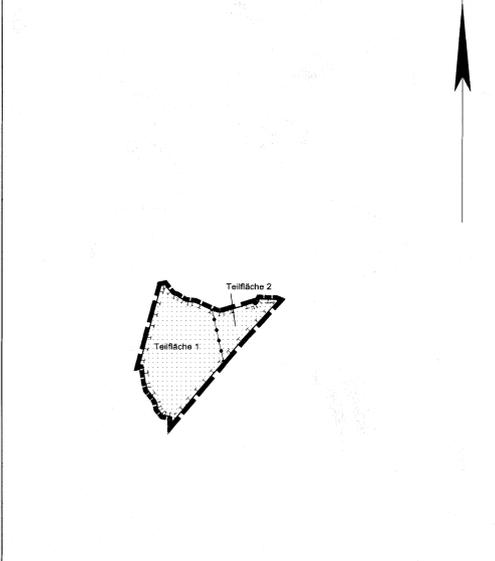
12. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 7 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 6)
bei schmalen Flächen (siehe nachrichtlicher Hinweis Nr. 6)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Behörde zulässig (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 11/2.2002).
Delmenhorst, den 28.06.2006
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg Katasteramt Delmenhorst

Geltungsbereich für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 215 "Sporthalle Altengraben" - gemäß § 12 NNatG -



AK 5 - Amtliche Karte im Maßstab 1 : 5.000
Herausgeber: GLL Cloppenburg
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften, Katasteramt Delmenhorst
Stand: 26.01.2007
Kartengrundlage: abgeleitet aus der ALK

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
nicht zulässig.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude**
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Mindestgrundstücksgröße**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB gilt innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete für Einzelhausgrundstücke eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² und für Doppelhausgrundstücke eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m² je Doppelhaushälfte.
- Maß der baulichen Nutzung**
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die maximal zulässige Firsthöhe der Hauptdächer baulicher Anlagen auf 9,0 m begrenzt. Als Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten sind nicht zu berücksichtigen. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Endaufbau). Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks (§ 16 Abs. 1 BauNVO). Diese Festsetzung betrifft nur die Allgemeinen Wohngebiete (WA) mit ausgewiesener Firsthöhe - FH = 9,0 m.
- Bauweise**
Bei der nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden privaten Verkehrsflächen (Planstraße, Buschmannsweg) zu Gunsten der Anlieger und Ver- bzw. Ent-sorgungsträger festgesetzt.
- Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen**
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßen-schließender Baugrenze Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden unzulässig.
- Erhalt von Laubgehölzen**
Die als zu erhalten festgesetzten Bäume und die "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" sind durch geeignete Pflegemaßnahmen zu erhalten. Abgange bzw. geschädigte Gehölze sind durch angelegte Nachpflanzungen zu ersetzen.

- Öffentliche Grünfläche**
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage ist unter Berücksichtigung des südlich benachbarten Baumbestandes (siehe Planzeichnung) die Anlage von Regen-wasserrückhaltebecken zulässig.
- Leitungsverlegung**
Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Versorgungsleitungen aller Art ausschließlich unterirdisch verlegt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).
- Oberflächenentwässerung**
Das Oberflächenwasser der geplanten Befestigungen ist grundsätzlich zu versickern.
- Externe Kompensationsmaßnahme**
Zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes wird das Flurstück 2/1 der Flur 47, Gemarkung Ganderkesee mit einer Größe von 3.2809 ha als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest-gesetzt (siehe Planzeichnung).

Nachrichtliche Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132)) zur Anwendung.
- Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten**
Bei Bauarbeiten im Kronenbereich der festgesetzten Gehölze sind die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftsgestaltung - Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (RAS - LP 4) zu beachten.
- Altablagerungen**
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Bodendenkmalpflege**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleereminger, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angesprochen werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Institut für Denkmalpflege, Außenstelle Weser-Ems, Oldenburg unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen.
- Gewässerrandstreifen**
5.1 Entlang der am west- und östlichen Plangebietsrand verlaufenden Gräben (Gewässer III. Ordnung) sind beidseitig 5 m breite Gewässerrandstreifen, gemessen ab Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung freizuhalten.
5.2 Auf dem als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land-schaft" festgesetzten Flurstück 2/1 der Flur 47, Gemarkung Ganderkesee (externe Kompensations-maßnahme gemäß bauplanungsrechtlicher Festsetzung Nr. 12) ist eine Bebauung (auch unterirdisch) oder Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern sowie das Errichten sonstiger Anlagen nur in einem Abstand von 5,0 m von der oberen Böschungsoberkante der immer Bäche und des Klattenhofer Neben-zuges (Gewässer II. Ordnung) zulässig (§ 6 Abs. 1 Ziffer 3 der Verbandssatzung des Ochtrupverbandes).
- Versorgungsleitung des OÖVV**
Entlang der DN 100 GG Trinkwasserleitung ist mit Ausnahme bestehender Gebäudeanlagen (Wohnhaus Achterstraße 68) und Laubbäume (Linden) zu jeder Seite der Leitung eine Trasse von 2,0 m von einer Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Diese Trassen sind als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gekennzeichnet (siehe Planzeichnung).
Die Belastung des 4,0 m breiten Schutzstreifens mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt zu Gunsten des Oldenburgisch-Oldfriesischen Wasserverbandes (OÖVV).
Die Trinkwasserleitung darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden.
Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVÖW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu der Versorgungsleitung (DN 100 GG Trinkwasserleitung) einzuhalten. Außerdem darf die Versor-gungsleitung gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überplant werden.

Präambel Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 215 "Sporthalle Altengraben", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen: Ganderkesee, den 23.11.2007 L.S. gez. A. Gerken-Klaas Bürgermeisterin
Planunterlage Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege vollständig nach (Stand vom 28.08.2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übergangskarten neu zu bezeichnen ist einvernehmlich möglich. Delmenhorst, den 19. Nov 2007 L.S. gez. Roßkamp Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg Katasteramt Delmenhorst
Planverfasser Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von gez. C. Kountchev Planungsbüro HEYE & KOUNTCHEV Carl-Schurz-Str. 53 28209 Bremen Tel.: 0421-243 97 71 Fax: 0421-243 97 59 E-Mail: Heye.Kountchev.PB-Bremen@t-online.de Bremen, den 18.07.2007
Öffentliche Auslegung Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.04.2007 bis 10.05.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Ganderkesee, den 23.11.2007 gez. A. Gerken-Klaas Bürgermeisterin
Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.07.2007 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Ganderkesee, den 23.11.2007 gez. A. Gerken-Klaas Bürgermeisterin
Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.11.07 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 09.11.2007 rechtsverbindlich geworden. Ganderkesee, den 23.11.2007 gez. A. Gerken-Klaas Bürgermeisterin
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Ganderkesee, den Bürgermeisterin
Mängel der Abwägung Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Ganderkesee, den Bürgermeisterin
Beglaubigung Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein. Ganderkesee, den

GEMEINDE GANDERKEESE

Bebauungsplan Nr. 215 "Sporthalle Altengraben"

Übersichtsplan M 1 : 5000

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 215

Abschrift
Rechtskräftig seit: 9. November 2007

Planungsbüro HEYE & KOUNTCHEV, Carl-Schurz-Str. 53, 28209 Bremen