

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat / VA der Gemeinde Ganderkesee diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Östlich Harmenhauser Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 26.06.2003

L.S.

gez. Sprung
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat / VA der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ganderkesee, den

Der Bürgermeister

Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVB. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVB. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom).
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.

....., den

Katasteramt

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Oldenburg, den 26.06.2003



gez. Aufleger

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 12.02.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74, 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74, 1. Änderung und der Begründung haben vom 10.03.2003 bis 09.04.2003 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 26.06.2003

L.S.

gez. Sprung
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 02.05.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74, 1. Änderung und der Begründung haben vom 12.05.2003 bis 26.05.2003 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 26.06.2003

L.S.

gez. Sprung
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 74, 1. Änderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 26.06.2003

L.S.

gez. Sprung
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 07.11.2003 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 74, 1. Änderung ist damit am 07.11.2003 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 07.11.2003

L.S.

gez. Sprung
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 74, 1. Änderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 74, 1. Änderung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den

Der Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 74, 1. Änderung sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den

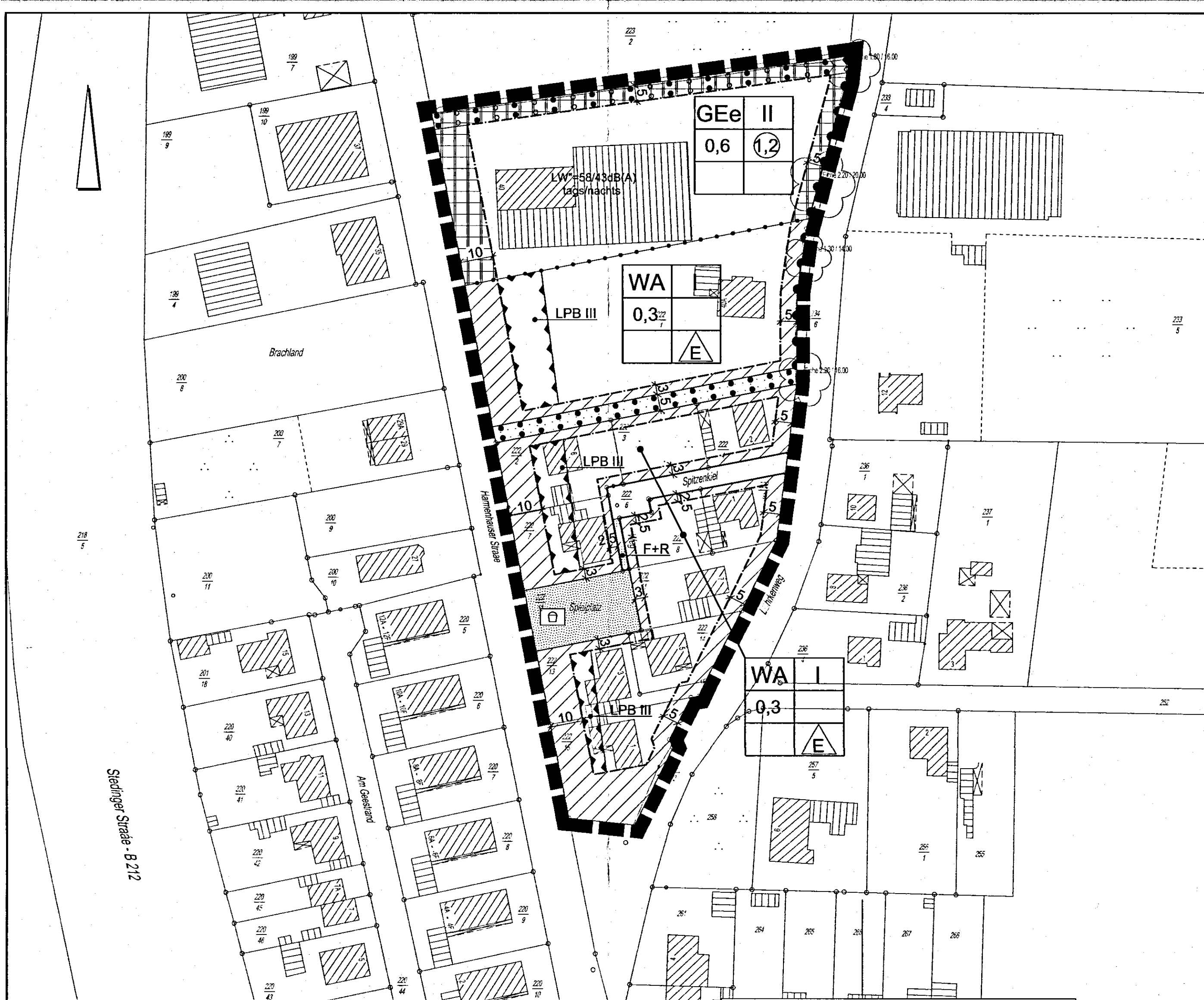
Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ganderkesee, den

Gemeinde Ganderkesee
Der Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete
 Eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- Geschoßflächenzahl
 Grundflächenzahl
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- nur Einzelhäuser zulässig

----- Baugrenze

- überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
----- Straßenbegrenzungslinie
----- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen

- Private Grünfläche
 Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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

15. Sonstige Planzeichen

- Maximal zulässiger Schalleistungspegel
 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
 Lärmpegelbereich
----- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 [5 und 6] BauNVO folgende allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 [2] Nr. 2 BauNVO)
 - Betriebe des Beherbergungswesens (§ 4 [3] Nr. 1 BauNVO)
 - Gartenbaubetriebe (§ 4 [3] Nr. 4 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 4 [3] Nr. 5 BauNVO).
- In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie der Prostitution dienen, Tankstellen und Lebensmitteleinzelhandelseinrichtungen sowie Vergnügungstätten (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.
- In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (LW) nicht überschreiten (Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO).
- Gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB wird in den Allgemeinen Wohngebieten die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei beschränkt wird.
- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine standortgerechte und heimische Gehölzabpflanzung durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.
- Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zur Anpflanzung sind die bestehenden dauerhaft zu erhalten. Der Bestand ist durch eine standortgerechte und heimische Gehölzabpflanzung zu ergänzen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind für Wohn- und Aufenthaltsräume sowie für Büroräume die nachstehenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,iss}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) in den Obergeschossen auf den der Harmenhauser Straße direkt und in einem Winkel bis zu 90° zugewandten Fassadenanteile einzuhalten:
Lärmpegelbereich III: erf. $R'_{w,iss}$ = 35 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
erf. $R'_{w,iss}$ = 30 dB für Büro- und Sozialräume

Die Übereinstimmung der - vorstehenden und umstehenden - Abschrift - Fotokopie mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

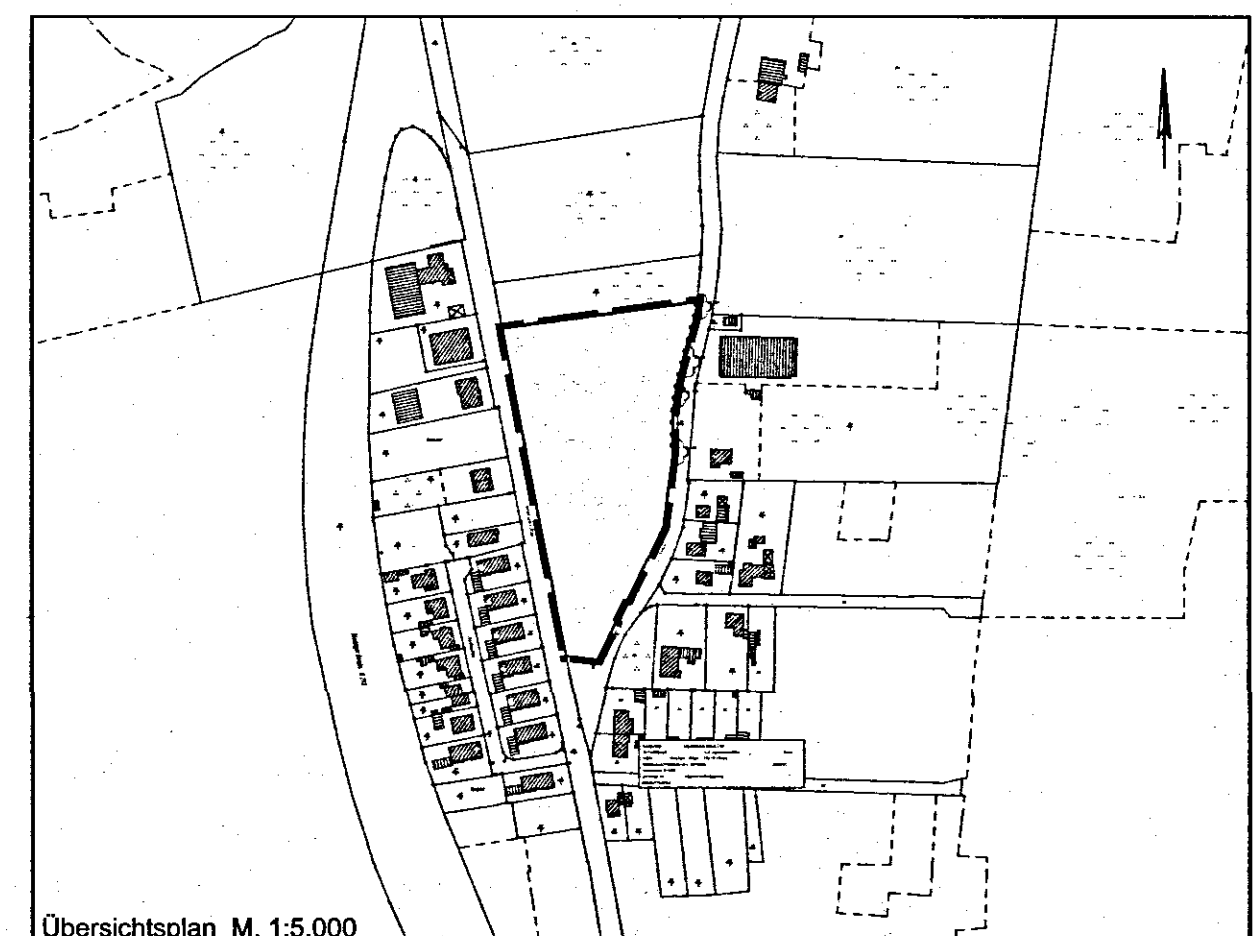
Ganderkesee, den 26.06.2003
Gemeinde Ganderkesee
- Der Bürgermeister -
L.A.



gezeichnet:	K. Heise	K. Heise	K. Heise	K. Heise		
geprüft:	T. Aufleger	T. Aufleger	T. Aufleger	T. Aufleger		
Datum:	06.05.2003	12.06.2003	28.10.2003	10.11.2003		

GEMEINDE GANDERKESEE

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Östlich Harmenhauser Straße"



Übersichtsplan M 1:5.000

26. Juni 2003

ABSCHRIFT

M 1 : 1.000

NWP - Planungsgesellschaft mbH - Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97174-0
Telefax 0441/9717473