

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat / VA der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 10 A „Bookholzberg (Apfelallee/Jasminstraße)“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 18.12.2003 L.S. gez. Sprung
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 02.04.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 22.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ganderkesee, den 18.12.2003 L.S. gez. Sprung
Der Bürgermeister

Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1.000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zur Bereitstellung eigener Informationen an Dritte gestattet. (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen, NVermG, vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003 S. 5) Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauleitplänen.
Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen (§5 Abs. 3 Satz 3 NVermG).

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 der NWP-Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 18.12.2003 gez. Aufleger

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 A und der Begründung haben vom 01.10.2003 bis 31.10.2003 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 18.12.2003 L.S. gez. Sprung
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 10 A nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 18.12.2003 L.S. gez. Sprung
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.04.2004 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 10 A ist damit am 30.04.2004 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den L.S. gez. Sprung
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 10 A ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 10 A nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den Der Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 10 A 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

Nachrichtliche Hinweise

Altablagerungen

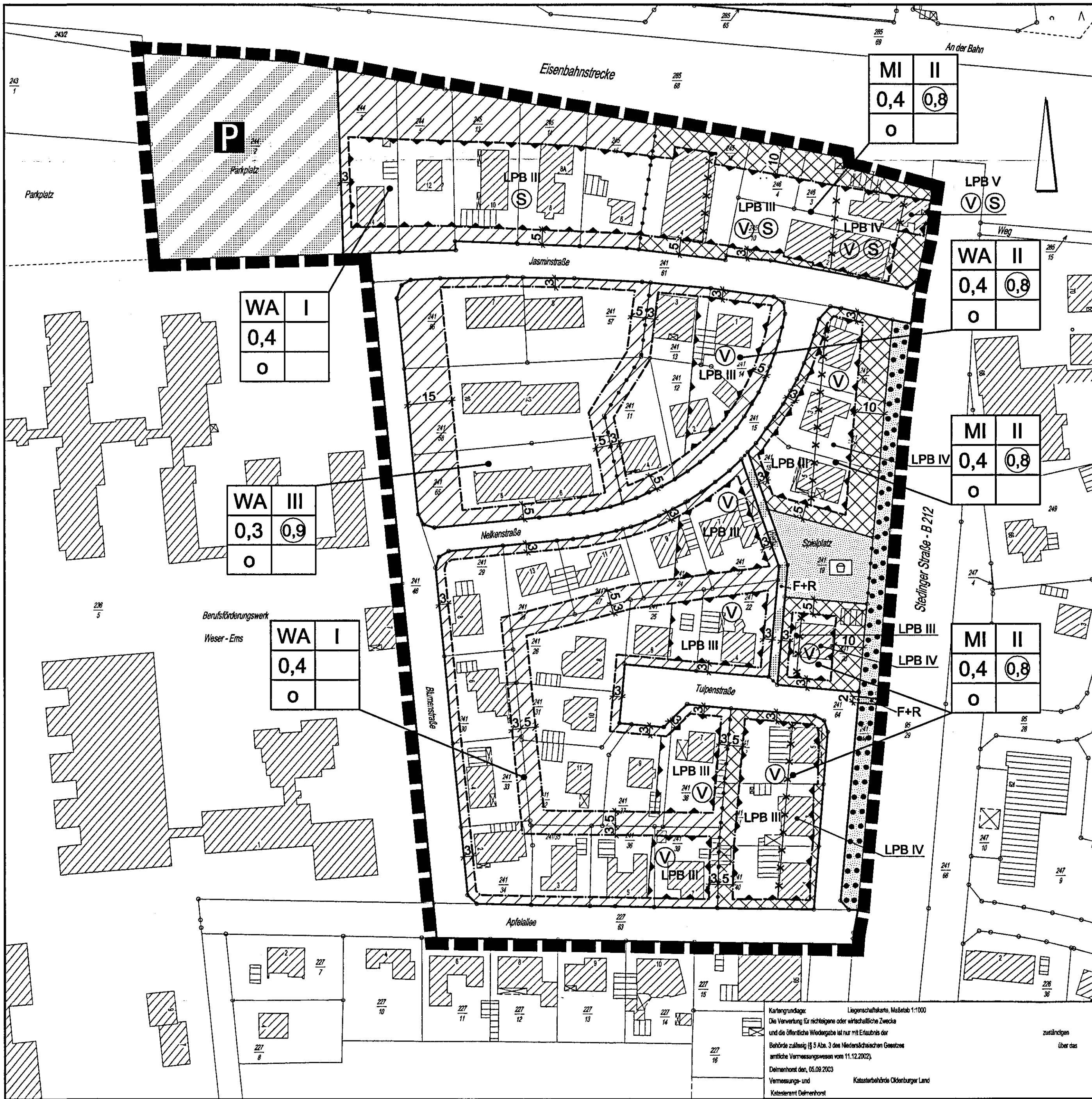
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Oldenburg) zu benachrichtigen.

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Erdarbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
- Gartenbaubetriebe nach § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

1.2 Mischgebiete

(1) In den Mischgebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe nach § 6 (2) Nr. 6 BauNVO,
- Tankstellen nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO,
- Vergnügungsstätten § 6 (2) Nr. 8 BauNVO.

(2) In den Mischgebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 (3) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr.4 BauGB sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen – ausgenommen Fuß- und Radwege - in einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

3. Erhaltung von Gehölzen

(1) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB in der Planzeichnung als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.

(2) Bei Abgang der Gehölze sind artgleiche Nachpflanzungen vorzunehmen.

4. Vorkehrungen zum Lärmschutz

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB für folgende Bereiche die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen:

- zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm die zur Stedinger Straße ausgerichteten Außenbauteile in den gekennzeichneten Bereichen mit der Bezeichnung V
- zum Schutz gegen Schienenlärm die zur Bahnstrecke ausgerichteten Außenbauteile in den gekennzeichneten Bereichen mit der Bezeichnung S
- Die Festsetzungen gelten jeweils für die in einem Winkel bis zu 90 ° der Lärmquelle zugewandten Fassadenseiten.

Lärmpegelbereich	Maßgeb. Außenlärmpegel, dB(A)	erf. R'w,er, dB	
		Wohnungen	Büroräume
V	71-75	50	45
IV	66-70	40	35
III	61-65	35	30

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

MI Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Geschosflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

--- Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

P Zweckbestimmung: private Parkfläche

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

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

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

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

LPB III Lärmpegelbereich

V Straßenverkehrslärm

S Schienenlärm

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

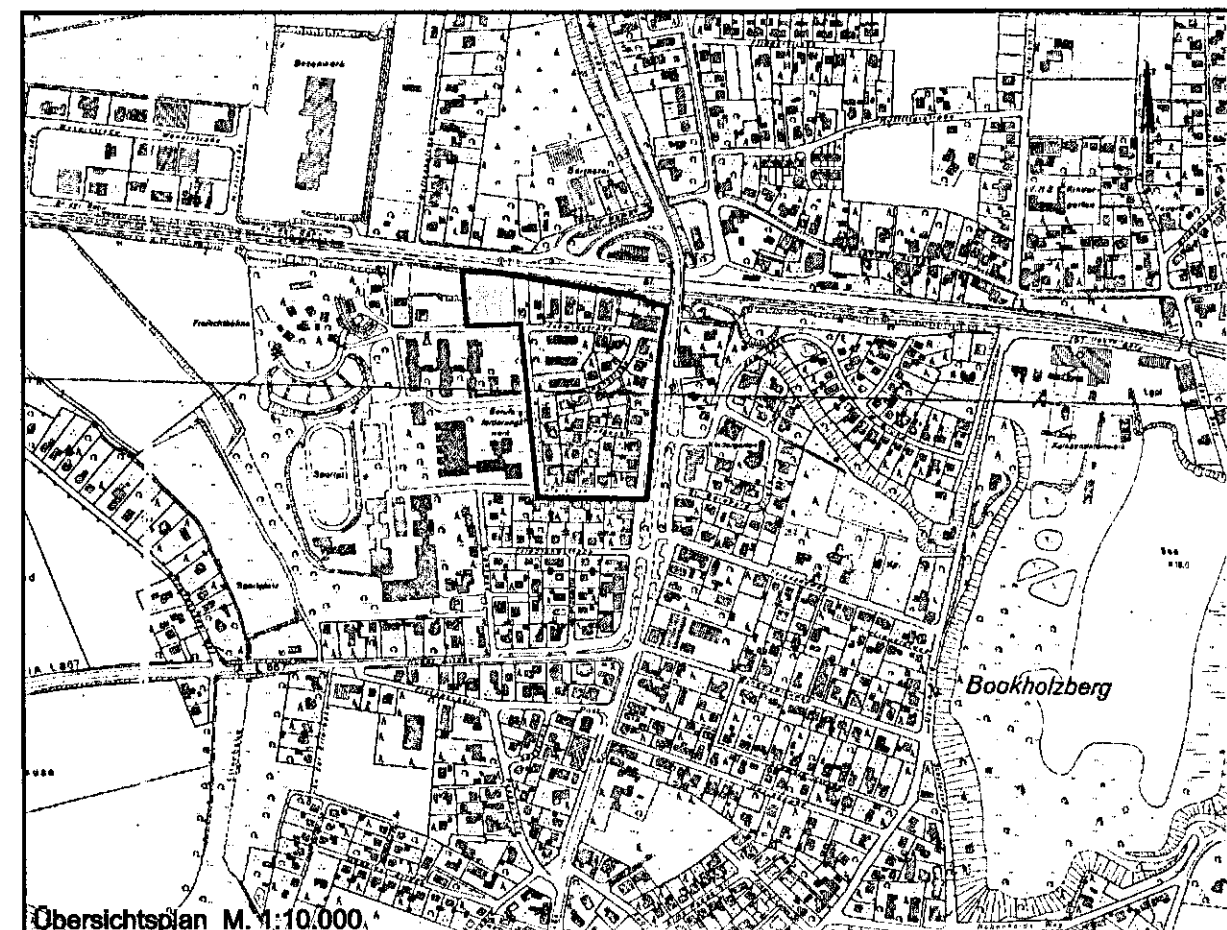
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

gezeichnet:	J.D.	K. Heise	K. Heise	K. Heise	U. St.	K. Heise
geprüft:	R. Abel	R. Abel	R. Abel	R. Abel	R. Abel	R. Abel
Datum:	17.09.2003	18.09.2003	23.09.2003	25.09.2003	09.01.2004	13.05.2004

GEMEINDE GANDERKESEE Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 10A "Bookholzberg Apfelallee/Jasminstraße"



Dezember 2003

M 1 : 1.000

	NWP · Planungsgesellschaft mbH	· Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
	Escherweg 1	· 26121 Oldenburg
	Postfach 3887	· 26028 Oldenburg
	Telefon 0441/ 97174-0	· Telefax 0441/9717473