

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 der Gemeinde Ganderkesee dieser Bebauungsplan Nr. 199 "Am Wiesenrand/Lührkenweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 22.11.2003



Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 18.10.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 199 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 12.02.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ganderkesee, den 22.11.2003



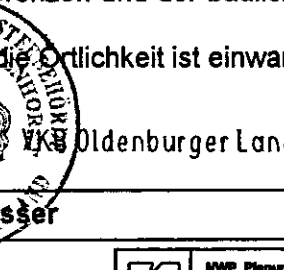
Der Bürgermeister

Planunterlage / Vermerk

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. GBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GBl. 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 01.02.2001). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Delmenhorst, den 15.12.2003



Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Oldenburg, den

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.05.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 199 und der Begründung wurden am 03.06.2002 bis 02.07.2002 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Ganderkesee, den 22.11.2003

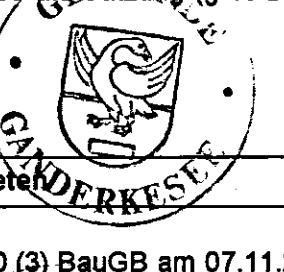


Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 199 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 22.11.2003



Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 07.11.2003 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 199 ist damit am 07.11.2003 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 22.11.2003



Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 199 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 199 nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den

Der Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 199 sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den

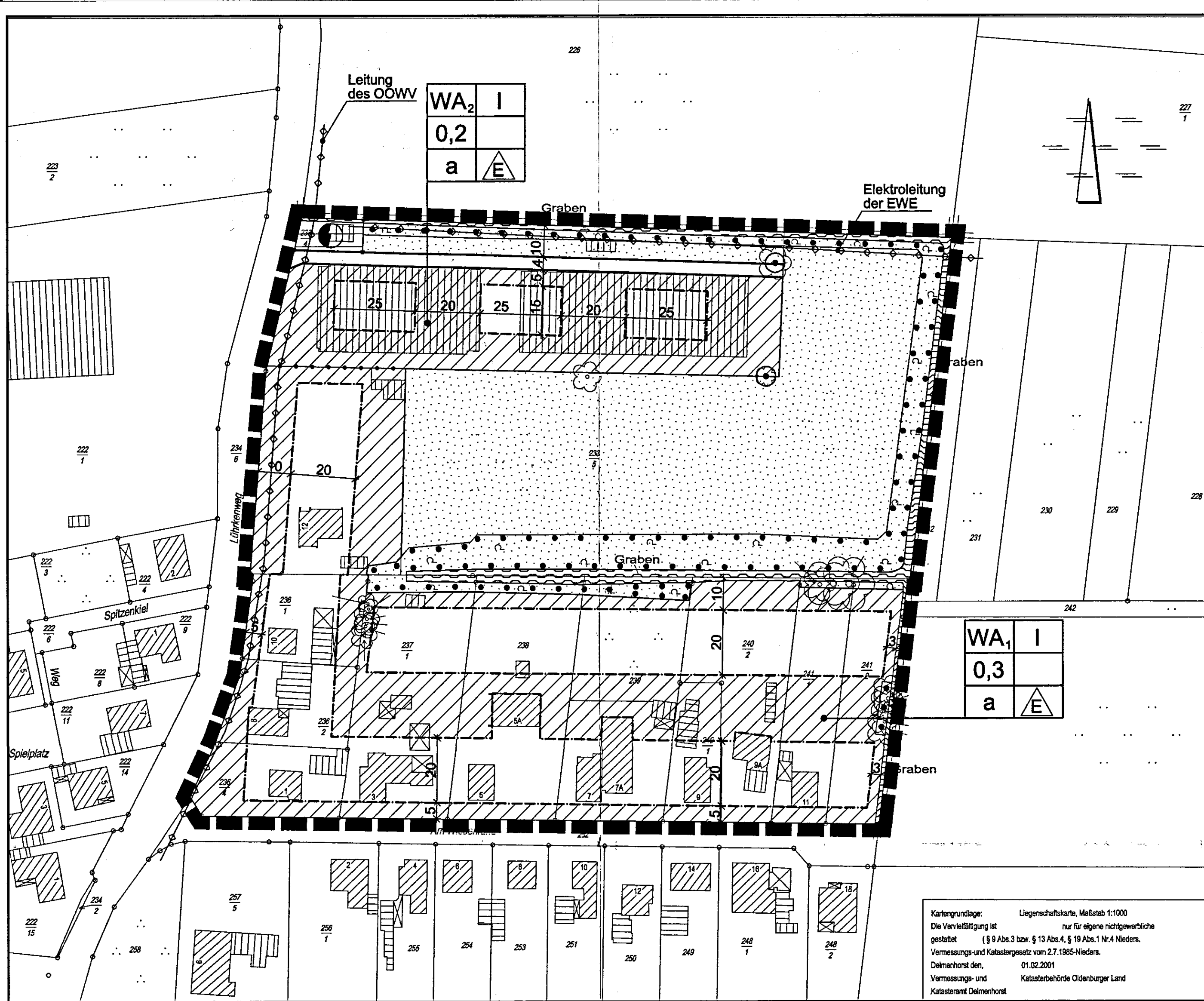
Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ganderkesee, den

Gemeinde Ganderkesee
Der Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,2 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

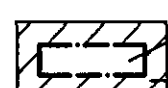


nur Einzelhäuser zulässig



Abweichende Bauweise

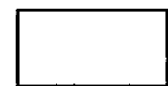
----- Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



Private Straßenverkehrsfläche

----- Straßenbegrenzungslinie

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

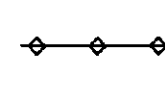


Flächen für Versorgungsanlagen



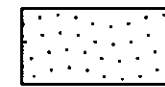
Zweckbestimmung: Elektrizität

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



unterirdische Leitung

9. Grünflächen



Private Grünfläche



Zu erhaltender Einzelbaum

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



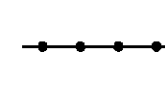
Wasserfläche

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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 1 [6] BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe (§ 4 [3] Nr. 4 BauNVO),
 - Tankstellen (§ 4 [3] Nr. 5 BauNVO).
- Die mögliche Überschreitung der Grundfläche für Garagen, Carports, Stellplätze etc. gemäß § 12 BauNVO und für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wird gemäß § 19 [4] Satz 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf 30 von Hundert begrenzt.
- Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 [4] BauNVO. In diesen Baugebieten sind abweichend von § 22 [2] BauNVO Gebäude mit einer maximalen Gebäudelänge von 18 m zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Gemäß § 16 [2] BauNVO darf die Firsthöhe nicht mehr als 9,50 m betragen. Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.
- Gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB wird bestimmt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei beschränkt wird.
- Innerhalb der Privaten Grünfläche ist der Umbruch von Grünland nicht zulässig.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 pro angefangene 100 m² Versiegelung ein Obst- oder Laubbaum oder fünf Sträucher oder 10 lfd. Meter Schnitthecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
Eine Kombination der alternativen Pflanzmaßnahmen ist möglich.
Es sind Arten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Pflanzliste WA 1 und WA 2		verwendbar als		
Wissenschaftlicher Name	deutscher Name	Baum	Strauch	Hecke
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	x		x
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	x		
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	x		
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze		x	x
<i>Betula humilis</i>	Strauch-Birke		x	
<i>Betula nana</i>	Zwerg-Birke		x	
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke, Hänge-Birke	x		
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	x		
<i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Hainbuche	x		x
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche		x	x
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss		x	
<i>Crataegus coccinea</i>	Scharlach-Weißdorn		x	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigfelliger Weißdorn	x		x
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster		x	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	x		x
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	x		
<i>Genista pilosa</i>	Sand-Ginster		x	
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn		x	
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme		x	x
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster		x	x
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche		x	
Obstbäume: Kernobst, möglichst alte Sorten		x		
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	x		
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		x	
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	x		
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	x		
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn		x	
<i>Rhamnus pumilus</i>	Zwerg-Kreuzdorn		x	
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere			x
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose		x	
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Dünen-Rose		x	
<i>Salix arenaria</i>	Sand-Weide		x	
<i>Salix hastata</i>	Spieß-Weide		x	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		x	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche	x		
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere	x		
<i>Taxus baccata</i>	Eibe			x
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	x		x
<i>Ulmus spec. (Ulmkrankheitsresistente Sorte)</i>	Ulm	x		
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball		x	

Örtliche Bauvorschriften

- Dachform**
Die Gebäude sind mit geeigneten Dachflächen zu errichten. In dem Baugebiet darf die Dachneigung nicht weniger als 25° und nicht mehr als 50° betragen. Von der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, Dachgauben, Ercker und Frontspieße sowie Krüppelwälder ausgenommen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind ebenfalls Grasdächer: der Neigungswinkel darf hier nicht weniger als 20° betragen.

Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Bauauftrag für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

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

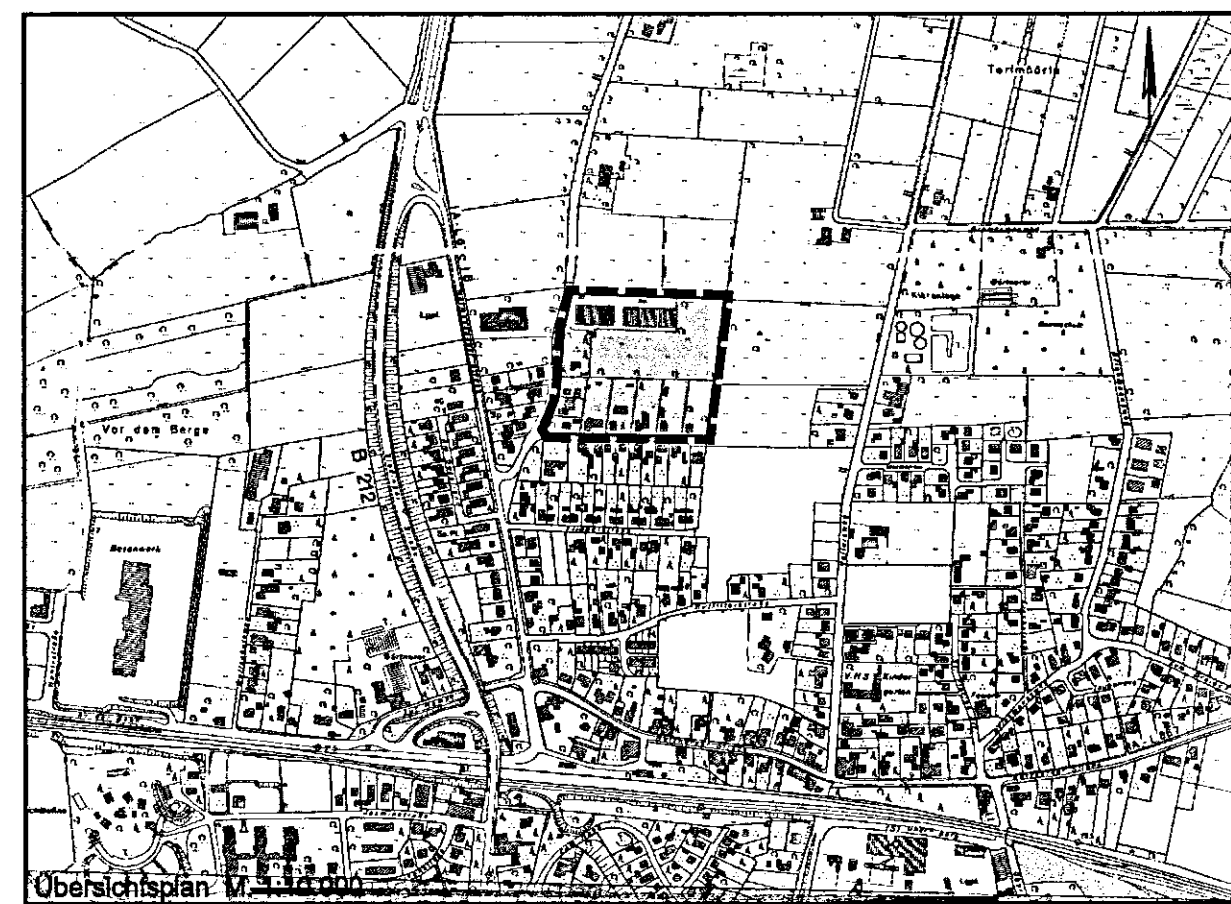
Durch das Bebauungsgebiet führt eine Versorgungsleitung DN 100 des OÖVV. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten (DVGW Arbeitsblatt W 403). Die Versorgungsleitungen dürfen nicht mit Bäumen überpflanzt werden (DIN 1998 Punkt 5).

Durch das Bebauungsgebiet führt eine Elektroleitung des EWE. Die Leitungsstrassen sind bei den Bauarbeiten zu berücksichtigen und die Leitungen vor Beschädigungen zu schützen. In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand und mit äußerster Vorsicht auszuführen. Bei Arbeiten in der Nähe von Freileitungen, Kabeln und Erdgasleitungen sind die Unfallverhütungsvorschriften VBG 12 - Fahrzeuge, VBG 37 - Bauarbeiten, VBG 40 - Erdbaumaschinen und VBG 50 - Arbeiten an Gasleitungen der Berufsgenossenschaften besonders zu beachten.

GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 199 "Am Wiesenrand/Lührkenweg"

mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 NBauO



Juni 2003

ORIGINAL

M 1 : 1.000

NWP - Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3887
Telefon 0441/ 97174-0

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/9717473