

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 diesen Bebauungsplan Nr. 146 "Nördlich der Adelheider Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 06.08.2007
L.S.
gez. A. Gerken-Klaas
Die Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 14.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 25.11.2002 örtlich bekanntgemacht worden.

Ganderkesee, den 06.08.2007
L.S.
gez. A. Gerken-Klaas
Die Bürgermeisterin

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 15.08.2001). 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.

Oldenburg, den 03.05.2004
L.S.
gez. H. Wegner, ÖBVer.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Oldenburg, den 18.12.2003
gez. Th. Aufleger

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuß für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 20.03.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 146 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.03.2003 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 146 und der Begründung haben vom 07.04.2003 bis 06.05.2003 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 06.08.2007
L.S.
gez. A. Gerken-Klaas
Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 146 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 06.08.2007
L.S.
gez. A. Gerken-Klaas
Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 03.08.2007 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 146 ist damit am 03.08.2007 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 06.08.2007
L.S.
gez. A. Gerken-Klaas
Die Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 146 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 146 nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den
Die Bürgermeisterin

Mängel in der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 146 sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den
Die Bürgermeisterin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Geschoßflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH=9 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

----- Baugrenze

----- Baulinie

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Einschränkungen
(siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

Private Grünfläche

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

zu erhaltender Baum

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

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

LPB III Lärmpegelbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

RS Räumstreifen (nachrichtliche Übernahme)

siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

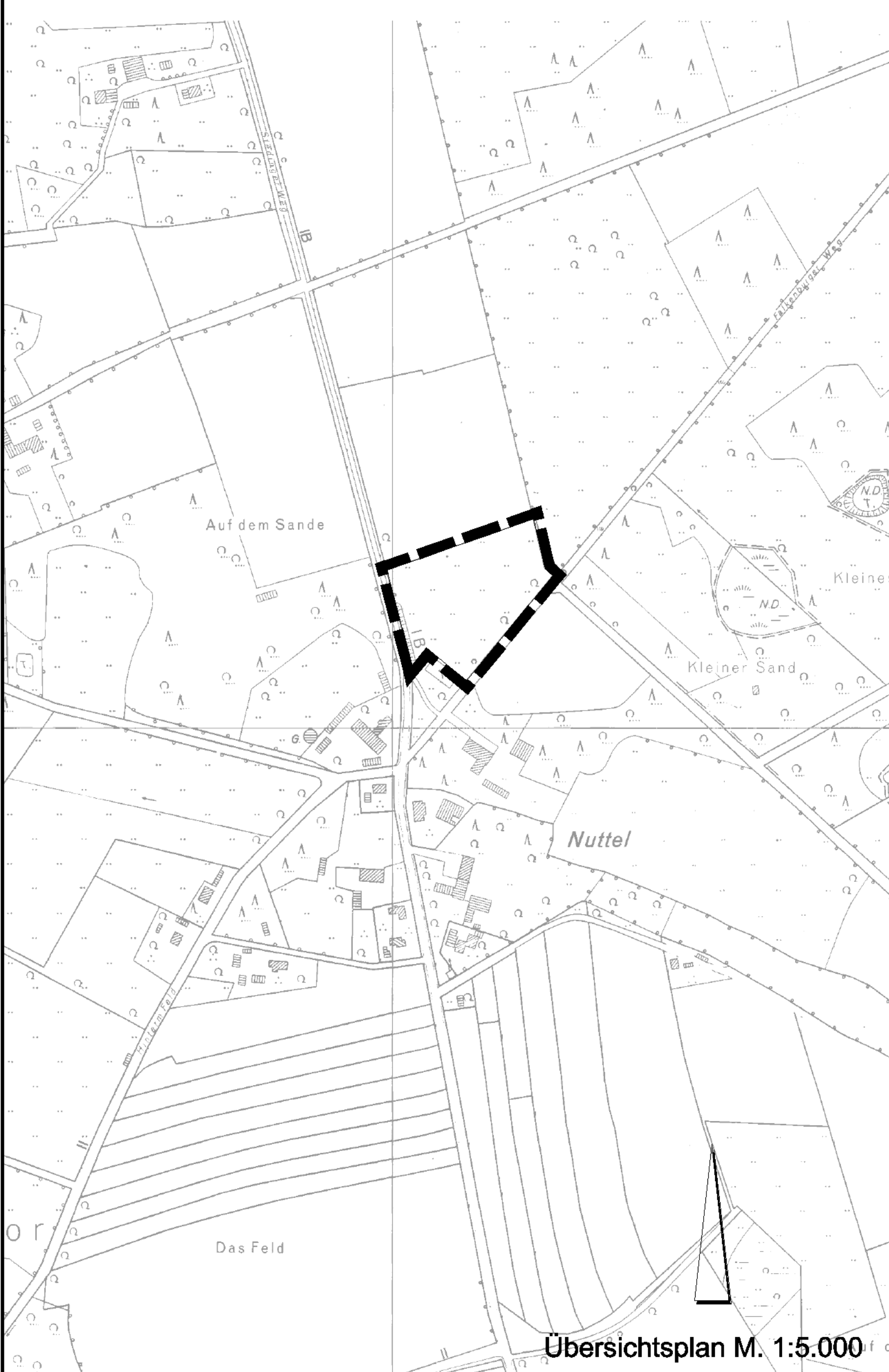
Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 (5) BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nur folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Wohngebäude in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 8 BauGB als Behindertenwohnheime,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften.
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) sind nicht zulässig.
- An der der Adelheider Straße unmittelbar zugewandten Fassadenseite sind keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig.
- An der der Adelheider Straße in einem Winkel bis zu 90 ° zugewandten Fassadenseite sind Wohn-, Aufenthalts- und Büroräume in schalldämmender Bauweise der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) mit dem jeweils ausgeführten resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) auszuführen:
Lärmpegelbereich III: Wohn- und Aufenthaltsräume v. Wohnungen : 35 dB; Büroräume: 30 dB
Lärmpegelbereich IV: Wohn- und Aufenthaltsräume v. Wohnungen : 40 dB; Büroräume: 35 dB
In dem durch Schraffur gekennzeichneten Bereich sind zusätzlich im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen auf den der Adelheider in einem Winkel bis zu 90 ° zugewandten Fassadenseite schalldämmte Lüftungssysteme erforderlich. Alternativ ist die Lüftung von Schlafräumen über die abgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.
- Die im Planteil eingetragene maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante der südwestlich angrenzenden Adelheider Straße (in fertig ausgebautem Zustand), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebädefassade. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile.
- Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ dürfen Pflanzmaßnahmen die Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigen.
- Gem. § 23 (5) BauNVO sind auf den durch eine gepunktete Abgrenzung gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen gem. § 12 (6) BauNVO, offene Kleingaragen (i.S.v. § 1 (3) GaVO (Carports) und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Hecke mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Gemäß § 23 (2) BauNVO ist ein Zurückspringen des Gebäudekörpers von den festgesetzten Baulinien um maximal 1 m auf der Gesamtlänge des Gebäudekörpers zulässig.

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könne u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

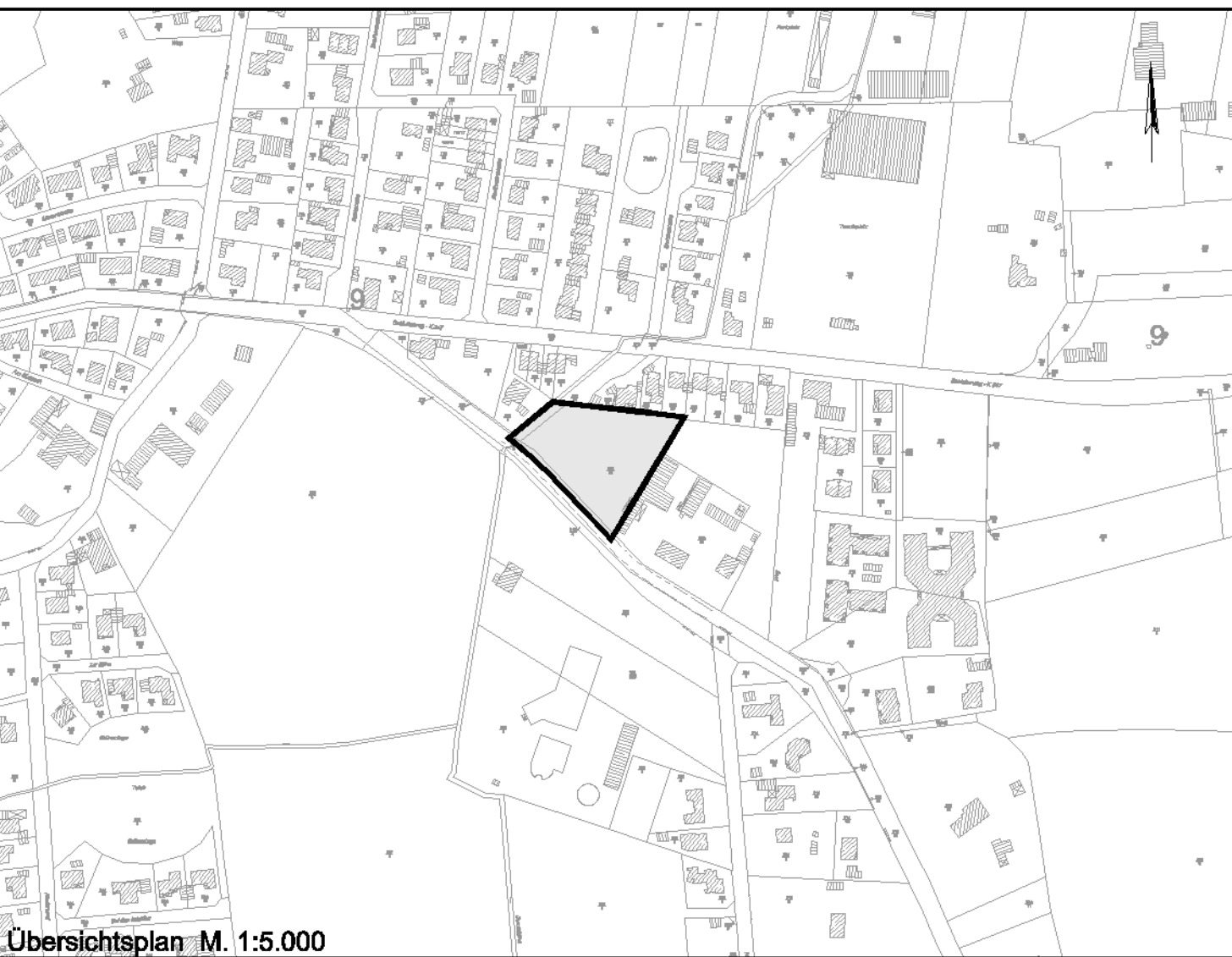
Naturschutzfachliche Kompensationsfläche



gezeichnet:	K. Heise	K. Heise	J. Donat	K. Heise		
geprüft:	I. Hölters	T. Aufleger	T. Aufleger	T. Aufleger		
Datum:	12.12.2002	20.12.2002	19.02.2004	14.08.2007		

GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 146 "Nördlich der Adelheider Straße"



Dezember 2003

M 1 : 500

	NWP · Planungsgesellschaft mbH	· Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
	Eschenweg 1	· 26121 Oldenburg
	Postfach 3867	· 26028 Oldenburg
	Telefon 0441/ 97174-0	· Telefax 0441/9717473