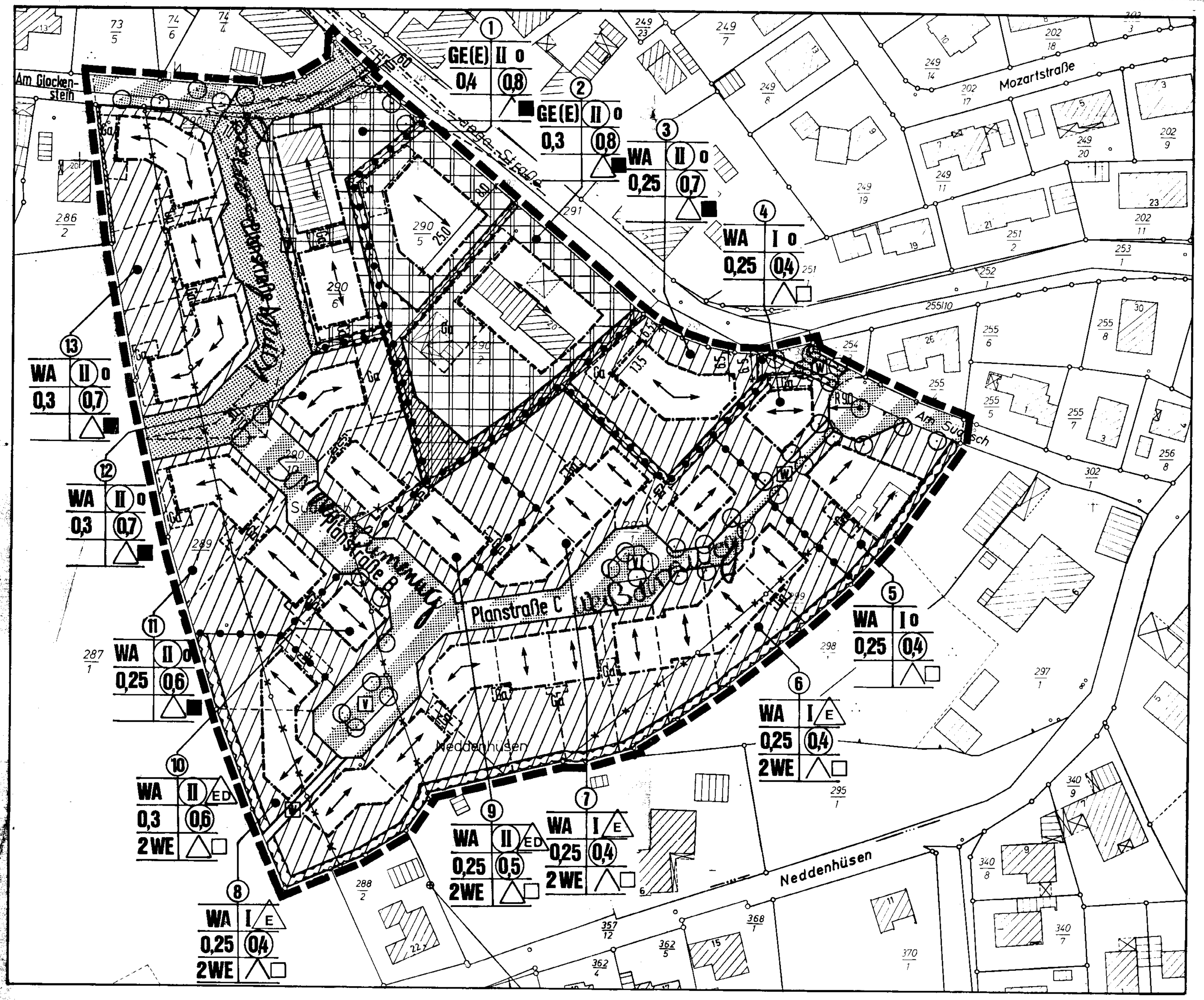
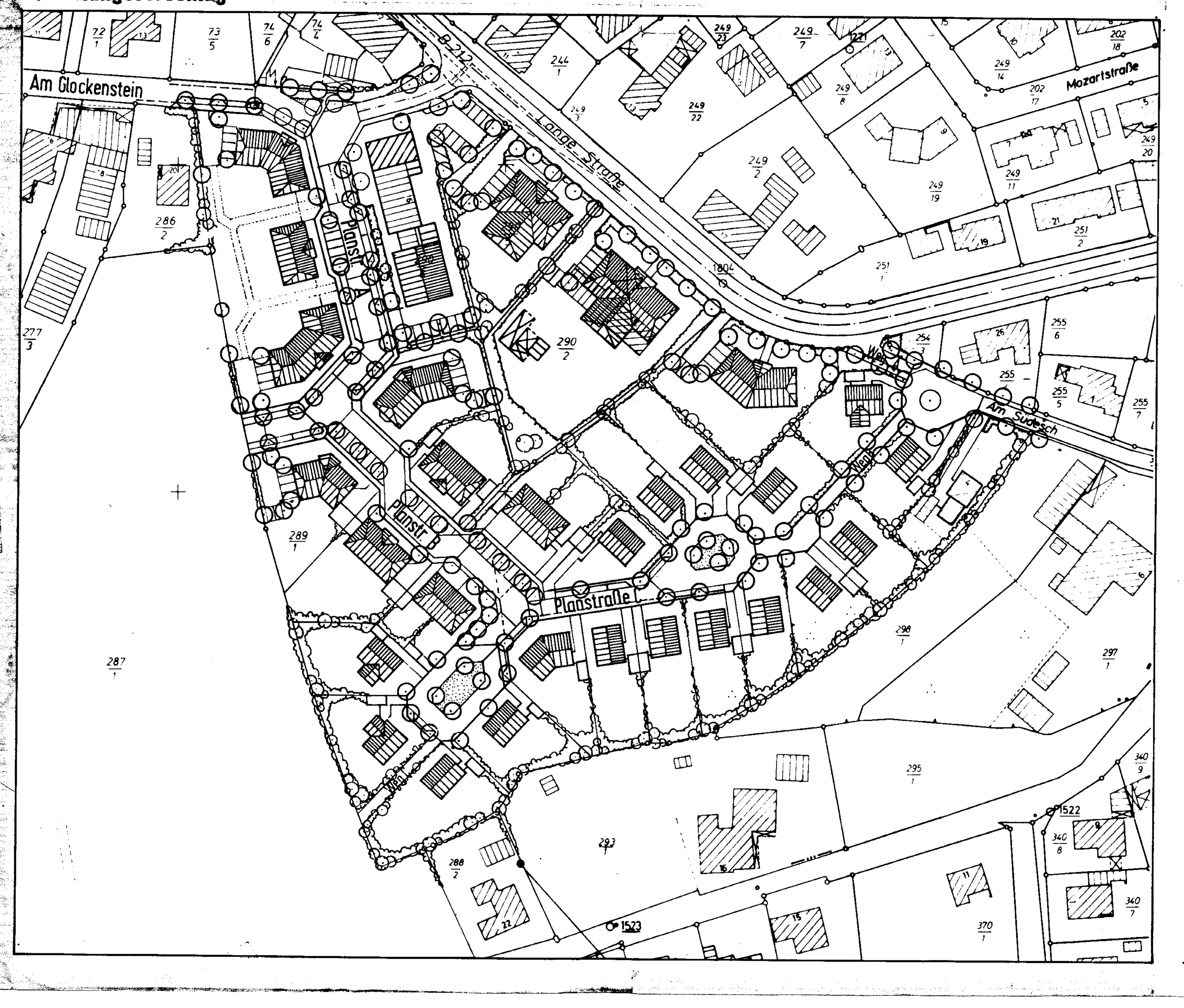
Gemeinde Ganderkesee
Bebauungsplan Nr. 127 - Ganderkesee

M. 1:1000



Gestaltungsvorschlag



Planzeichenerklärung

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BBauG)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 2 - 9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2WE Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte haben. (§ 4 Abs. 4 BauNVO)

GE(E) EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)

Es sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, die nicht wesentlich störend sind.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 17 Abs. 4 und 18 BauNVO)

II als Höchstgrenze, z.B. II

(II) zwingend, z.B. II

0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO) z.B. GRZ 0,3

(0,6) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO) z.B. GFZ 0,6

DIE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG):

0 OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG):

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG):

ZULÄSSIGE FIRSTRICHTUNG

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRSTRICHTUNGEN

FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Ga GARAGEN

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (§ 42 Abs. 4a StVO)

W FUSS- UND RADWEG (für Not- und Versorgungsfahrzeuge befahrbar)

V VERKEHRSGRÜN

30 SICHTDREIECK
ist freizuhalten von baulichen Anlagen und Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung oberhalb einer Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante.

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN
Es sind nur hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zulässig. Für die Bepflanzung sind nur landschaftstypische und standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
Je qm Pflanzfläche ist 1 Baum bzw. 1 Strauch im Verhältnis 1 : 10 anzupflanzen. Für die Bepflanzung sind nur landschaftstypische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Der Anteil der Laubgehölze hat mindestens 80 v. H. zu betragen.

ERHALTUNG VON BAUM- UND STRAUCHGRUPPEN
Die vorhandenen Baum- und Strauchgruppen sind zu erhalten, insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

TEIL B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Geneigte Dächer	mindestens 20°	bis höchstens 40°
Satteldächer	mindestens 40°	bis höchstens 50°
Walmdächer	mindestens 35°	bis höchstens 45°

An den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedigung nur lebende Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

An den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedigungen - auch in Kombination- zulässig:

- lebende Hecken bis 1,0 m Höhe
- Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung bis 1,0 m Höhe in den Farben weiß, dunkelgrün, dunkelbraun und schwarz
- Mauern bis 0,5 m Höhe, Mauerpfeiler bis 1,0 m Höhe in den Materialien und Farben der Fassadengestaltung

Textliche Festsetzungen

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (baulich integriert) bleiben gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
3. Die Erdgeschoßfußbodenoberkante darf höchstens 0,60 m über dem Höchstpunkt der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 Abs. 2 BBauG).
4. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

TEIL B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. Bei Sattel- und Walmdächern müssen die sich gegenüberliegenden Dachflächen die gleiche Dachneigung aufweisen.
2. Bei geneigten Dächern sind ausschließlich Ziegel- und Betondachsteindeckungen mit roter bis rotbrauner bzw. rotbunter Farbgebung zulässig.
3. Drempel bzw. Kniestöcke sind nur bis 0,40 m Höhe zulässig (Höhe der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante tragender Dachteile über Oberkante Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses).

   Ausnahmsweise können bei eingeschossigen Gebäuden Drempel bis zu 0,80 m Höhe zugelassen werden.
4. Doppelhäuser sind hinsichtlich Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.
5. Generell unzulässig sind für die Fassaden keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, Asbestzementprodukte, künstliche Materialnachbildungen sowie glänzende Materialien und Beschichtungen.
6. Bogenförmige Öffnungen sind für Fenster und Türen nur ausnahmsweise zulässig.
7. Entlang der Grenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind lebende Hecken sowie Zäune bis 1,2 m Höhe in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchbepflanzungen zulässig.
8. Für heckenartige Einfriedigungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig; als Einfriedigungen sind Koniferen (Nadelgehölze) in einem Abstand von weniger als 2,0 m von der Grundstücksgrenze unzulässig.

TEIL C: DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN, HAUSNUMMER

Planstraße A — BEZEICHNUNG DER GEPLANTEN ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

TEIL D: HINWEIS

GESTALTUNGSVORSCHLAG:

Der dem Bebauungsplan beigefügte Plan "Gestaltungsvorschlag" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städtebaulichen, baulichen und grünordnerischen Gestaltungsabsichten.

Verfahrensvermerke

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM ~~26.09.84~~ 02.11.1983 Berichtigt DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 127 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BBAUG AM ~~18.11.83~~ 18./19.11.1983 berichtigt ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

GEMEINDEDIREKTOR

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE
KARTENGRUNDLAGE: FLURKARTENWERK,FLUR: 43 MASSTAB: 1:1000
ERLAUBNISVERMERK: VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT DURCH DAS KATASTERAMT DELMENHORST
AM 26.01.1984 AZ. 23050 N

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN,WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM Januar 1984).
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.

DELMENHORST, DEN 25.10.1988

KATASTERAMT DELMENHORST
Dr. R. Brückner
Verm. Oberrat

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON
Berlin DEN 12.10.87
planungsgruppe 4, Dipl.-Ing. Peter Dittmer, Dipl.-Ing. Jens-P. Kruse, Dipl.-Ing. Paul M. Lösse, Architekten - Stadtplaner SRL, Mommsenstr. 58, 1 Berlin 12, Tel.: (030) 3238018

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 29.04.86 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 2a ABS. 6 BBAUG BESCHLOSSEN.
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 07.06.86 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 18.06.86 BIS 18.07.86 GEMÄSS § 2a ABS. 6 BBAUG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

Ganderkesee, DEN 21.10.1988

GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 27.08.87 DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG GEMÄSS § 3 Abs. 3 BauGB ~~§ 2a ABS. 7 BBAUG~~ BESCHLOSSEN.
DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 3 Abs. 3 BauGB ~~§ 2a ABS. 7 BBAUG~~ WURDE VOM 20.10.87 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGSNAHME BIS ZUM 04.11.87 GEGEBEN.

Ganderkesee, DEN 21.10.1988

GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 Abs. 2 BauGB ~~§ 2a ABS. 6 BBAUG~~ IN SEINER SITZUNG AM 03.03.88 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB ~~§ 10 BBAUG~~) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

Ganderkesee, DEN 21.10.1988

~~BÜRGERMEISTER~~ GEMEINDEDIREKTOR

DER BEBAUUNGSPLAN ~~IST MIT VERFÜGUNG DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE~~ wurde dem Landkreis Oldenburg ~~(AZ. ...) VOM HEUTIGEN TAGE UNTER AUFLAGEN / MIT MASSGABEN~~ GEMÄSS § 11 BauGB angezeigt IN VERBINDUNG MIT § 6 ABS. 2 ~~BBAUG GENEHMIGT / TEILWEISE GENEHMIGT. DIE KENNTLICH GEMACHTEN TEILE SIND AUF ANTRAG DER GEMEINDE VOM ... GEMÄSS § 6 ABS. 3 BBAUG VON DER GENEHMIGUNG AUSGENOMMEN~~ Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht. (Az.: 612601)

Wildeshausen, DEN 22.06.89

GENEHMIGUNGSBEHÖRDE Landkreis Oldenburg Im Auftrage
Eilers

~~DER RAT DER GEMEINDE IST DEN IN DER GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG VOM ... (AZ. ...) AUFGEFÜHRTEN AUFLAGEN / MASSGABEN IN SEINER SITZUNG AM ... BEIGETRETEN. DER BEBAUUNGSPLAN HAT ZUVOR WEGEN DER AUFLAGEN / MASSGABEN VOM ... BIS ... ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ... ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.~~

~~..., DEN ...~~

~~GEMEINDEDIREKTOR~~

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11(3) BauGB ist am ~~DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 12 BBAUG AM~~ 09.08.1991 IM AMTSBLATT für den Regierungsbezirk Weser-Ems BEKANNTGEMACHT WORDEN ~~DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM ... RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN~~. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Ganderkesee, DEN 21.08.1991

GEMEINDEDIREKTOR

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN

Ganderkesee, DEN 05.10.1992

GEMEINDEDIREKTOR

Präambel

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BUNDESBAUGESETZES (BBAUG) I.D.F. VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, BER. S. 3617), ZULETZT GEÄNDERT DURCH Gesetz [1] VOM 06.07.79 (BGBl. I S. 949) [2] UND DER §§ 56 UND 97 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG VOM 23.7.1973 (NDS. GVBl. S. 259), ZULETZT GEÄNDERT DURCH Gesetz [1] VOM 5.12.83 (NDS. GVBl. S. 281) [2], I.V.M. § 1 DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDESBAUGESETZES (DVBBAUG) VOM 19.6.1978 (NDS. GVBl. S. 560), ZULETZT GEÄNDERT DURCH Gesetz 22.6.82 [1] VOM 11.4.86 (NDS. GVBl. S. 103) [1] UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG I.D.F. VOM ~~18.10.1977~~ * (NDS. GVBl. S. 229), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ~~... VOM ... (NDS. GVBl. S. ...)~~ [1] HAT DER RAT DER GEMEINDE Ganderkesee DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 127 ~~/ DIE ÄNDERUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES NR.~~ 127 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN ~~NACHSTEHENDEN~~ / NEBENSTEHENDEN [3] TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ~~SOWIE DEN NACHSTEHENDEN / NEBENSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG~~ [2] ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:

Ganderkesee, DEN 21.10.1988

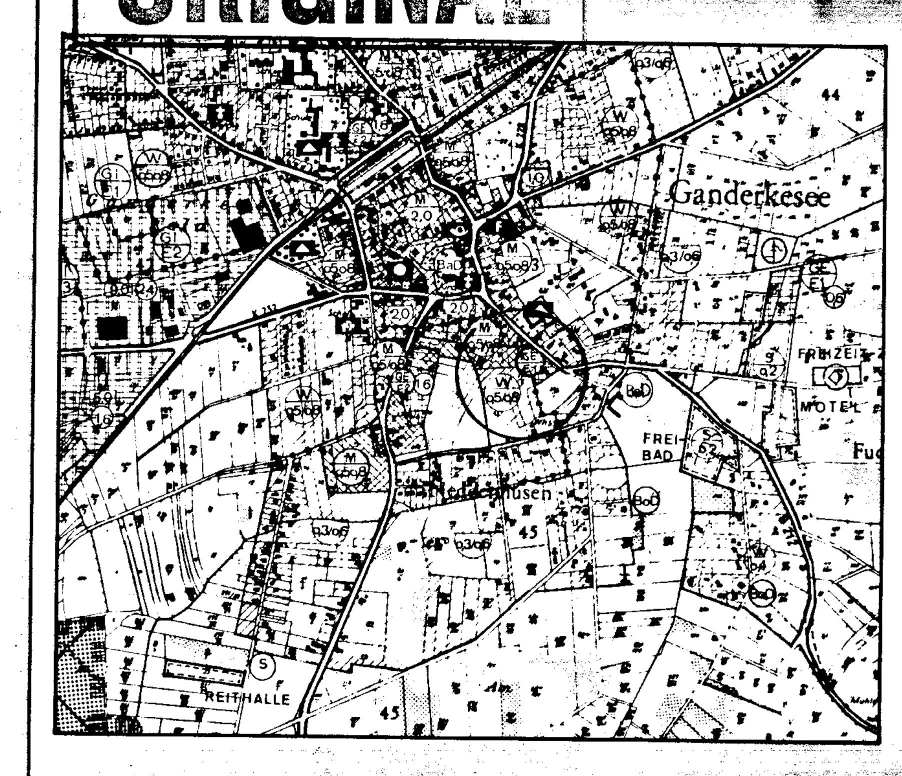
BÜRGERMEISTER — GEMEINDEDIREKTOR

1) Entsprechend dem letzten Stand einsetzen
2) Streichen, wenn Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
3) Nichtzutreffendes streichen
4) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluß gefaßt wurde

* Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung wahlrechtlicher Vorschriften für Landtags- u. Kommunalwahlen vom 26.11.1986 (Nds. GVBl. S. 214).

Gemeinde Ganderkesee
Bebauungsplan Nr. 127 - ~~Ganderkesee~~ M. 1:1000

ORIGINAL



planungsgruppe 4

Peter Dittmer · Jens-P. Kruse · Paul M. Lösse
Dipl.-Ingenieure, Architekten und Stadtplaner SRL
Mommsenstr. 58 · 1000 Berlin 12 · Tel. 323 80 18
Berlin, den 18.11.87 Gez.: Di

BERLIN P4