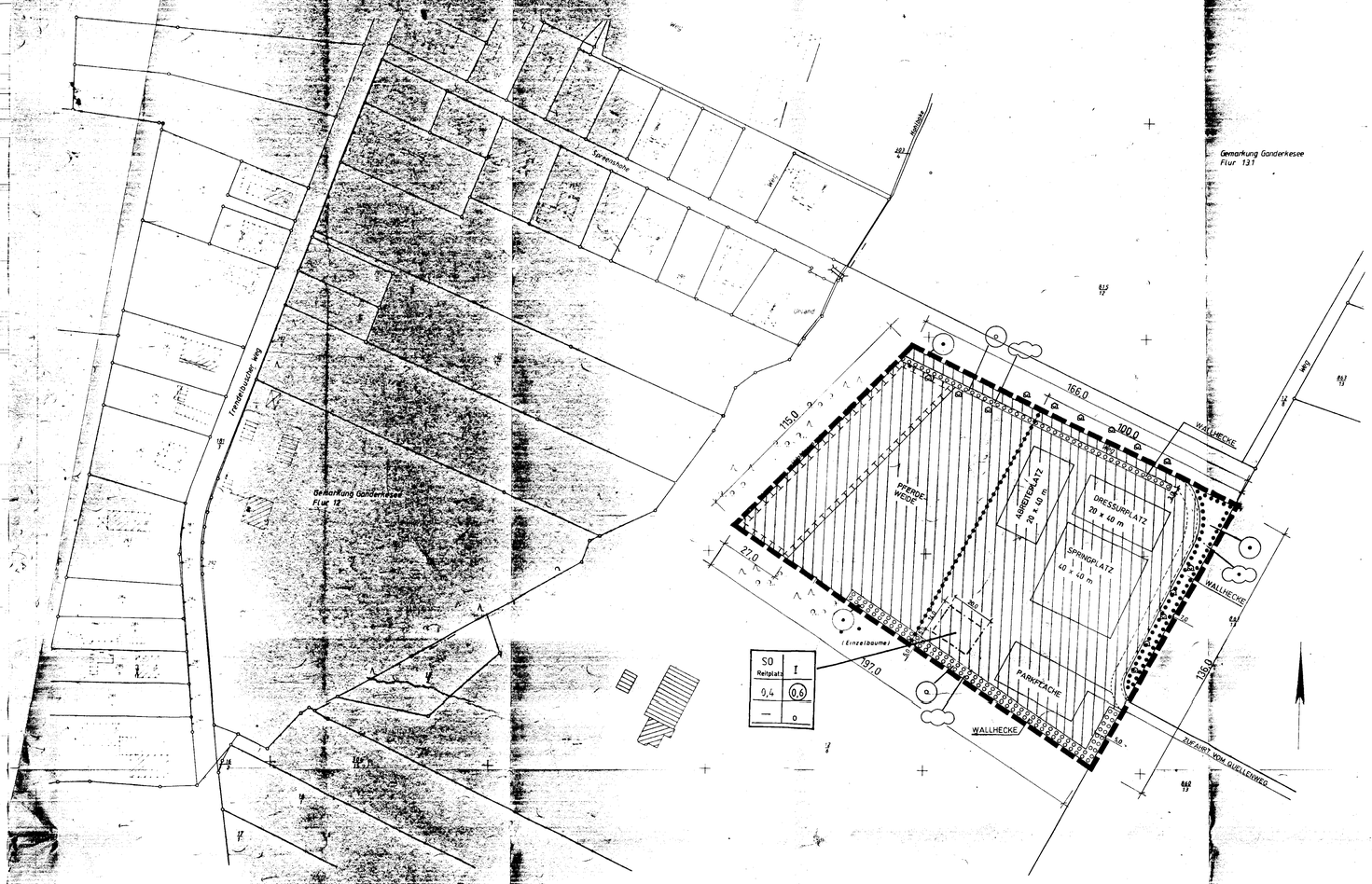
BEBAUUNGSPLAN NR. 154

"SCHIERBROK"

DER GEMEINDE GANDERKESEE

EINSCHLIESSLICH SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 1 : 1000

(Darstellung im verkleinerten Maßstab 1 : 5000 gemäß Planz. 15) VERWENDETE PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
   - Wohnbauflächen
   - Kerngebietsflächen
   - Reine Wohngebiete
   - Allgemeine Wohngebiete
   - Besondere Wohngebiete
   - Gemischte Bauflächen
   - Dorfgebiete
   - Mischgebiete
   - Kerngebiete
   - Gewerbliche Bauflächen
   - Gewerbegebiete
   - Industriegebiete
   - Sondergebiete
   - Sonstige Sondergebiete Reitplatz
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, des Maßes der Nutzung, der Bauweise sowie Baugrenze
   - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
   - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
   - Von schmalen Flächen

   Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
   - Aufschüttung
   - Abgrabung
   - Stützmauer

2. Maß der baulichen Nutzung
   - (V) GFZ 0,7 — Geschoßflächenzahl
   - GF 800 m² — Geschoßfläche
   - BMZ 3,0 — Baumassenzahl
   - BM 4000 m³ — Baumasse
   - G 4 GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
   - GR 100 m² — Grundfläche

   Zahl der Vollgeschosse
   - II — als Höchstgrenze
   - II–V — als Mindest- und Höchstgrenze
   - (V) — zwingend

   Höhe baulicher Anlagen
   - als Höchstgrenze

   TH 13,4 m über Gehweg — Traufhöhe
   FH 53,5 m über NN — Firsthöhe
   OK 134,5 m über NN — Oberkante baulicher Anlagen
   UK 116,0 m ü. NN — als Mindest- und Höchstgrenze zwingend
   OK max. 118,0 m über NN
   OK 118,0 m bis 134,5 m über NN
   OK 134,5 m über NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - o — Offene Bauweise
   - E — nur Einzelhäuser zulässig
   - D — nur Doppelhäuser zulässig
   - RH — nur Hausgruppen zulässig
   - ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - g — Geschlossene Bauweise
   - Baulinie
   - Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
   - Flächen für den Gemeinbedarf
   - Öffentliche Verwaltungen
   - Schulen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
   - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
   - Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
   - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
   - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
   - Feuerwehr

5. Flächen für den öffentlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
   - Straßenbegrenzungslinien
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

   Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

   Zweckbestimmung z.B.
   - Öffentliche Parkfläche
   - P — Parkplatz
   - Fußgängerbereich

   Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
   - z.B. Einfahrt
   - z.B. Einfahrtsverbot
   - z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
   - Zweckbestimmung
   - Elektrizität
   - Abwasser
   - Gas
   - Abfall
   - Fernwärme
   - Ablagerung
   - Wasser

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
   - oberirdisch
   - unterirdisch

9. Grünflächen
   Im Bebauungsplan sind Grünflächen als öffentliche oder private Grünflächen abzugrenzen zu bezeichnen, im Bebauungsplan kann die Flächenangabe auch als Randsignatur verwendet werden.

   Zweckbestimmung
   - Parkanlage
   - Zelt-platz
   - Dauerkleingärten
   - Badestelle, Freibad
   - Friedhof
   - Sportplatz
   - Spielplatz

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - Zweckbestimmung z.B.
   - Hafen
   - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

   Zweckbestimmung z.B.
   - Hochwasserrückhaltebecken
   - Überschwemmungsgebiet
   - Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

   Zweckbestimmung z.B.
   - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
   - Schutzgebiet für Oberflächenwasser

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
    - Flächen für Aufschüttungen
    - Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
    - Flächen für die Landwirtschaft
    - Flächen für die Forstwirtschaft

    Zweckbestimmung z.B.
    - Erstaufforstung

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

    Anpflanzen z.B.
    - Bäume
    - Sträucher
    - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

    Erhaltung z.B.
    - Bäume
    - Sträucher

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

    Zweckbestimmung z.B.
    - Hafen
    - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

    Zweckbestimmung z.B.
    - Hochwasserrückhaltebecken
    - Überschwemmungsgebiet
    - Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

    Zweckbestimmung z.B.
    - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
    - Schutzgebiet für Oberflächenwasser

14. Regelungen für die Städterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
    - Umgrenzung von Erhaltungsgebieten sowie von Bebauungsplänen zum Gebiet
    - Umgrenzung von Gesamtanlagen, Einzelanlagen und deren Einzelteilen unterliegen
    - Einzelanlagen (einschließlich Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen
    - Umgrenzung der Sanierungsgebiet
    - Zu erhaltender Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für Nutzungsregelungen Sanierungsgebiet
    - Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für Nutzungsregelungen Sanierungsgebiet

15. Sonstige Planzeichen
    - Umgrenzung von Flächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
    - Mindestgröße
    - Mindestbreite
    - Mindestlänge
    - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

    Zweckbestimmung
    - St — Stellplätze
    - GGa — Gemeinschaftsgaragen
    - Ga — Garagen
    - GSt — Gemeinschaftsstellplätze
    - Besonderer Nutzungszwang von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird

    Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
    - N — Naturschutzgebiet
    - NP — Naturpark
    - NLP — Nationalpark
    - ND — Naturdenkmal
    - L — Landschaftsschutzgebiet
    - LB — Geschützter Landschaftsbestandteil

BEBAUUNGSPLAN NR. 154 GEMEINDE GANDERKESEE

Maßstab 1 : 1000

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 154-Schierbrok, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 20.05.1994

Bürgermeister — Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 31.05.1990 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 154 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.12.90 ortsüblich bekanntgemacht.

Ganderkesee, den 20.05.1994 — Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. 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 02.06.1993). 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.

Barnstorf, den 12. JULI 1994

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

PLANUNGSBÜRO ARENDS

Oldenburg, den 19.10.1993 — Planverfasser

1. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 31.12.1990 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.12.90 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 07.01.1991 bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den ..... Unterschrift

2. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 17.12.1992 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.02.93 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 15.03.1993 bis 17.04.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 20.05.1994 — Unterschrift

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.1992 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 20.05.1994 — Bürgermeister / Gemeindedirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 22.03.94 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 6566/12603.....) ~~mit Maßgaben/mit Auskunft der durch~~ ..... ~~kenntlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Wildeshausen, den 03.08.94 — Im Auftrage — Unterschrift

Aufsichtsbehörde Landkreis Oldenburg

Beitrittsbeschluß

~~Der Rat der Stadt hat den~~ in der Verfügung vom ..... (Az. .....) aufgeführten Auflagen/~~Maßgaben~~/Auskünften in seiner Sitzung am ..... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/~~Maßgaben~~ vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

....., den ..... Unterschrift

Inkrafttreten

Die ~~Erteilung der Genehmigung~~/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 26.8.94. im Amtsblatt f.d. Reg.-Bez. Weser-Ems bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 26.8.94. rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 14.09.1994 — Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Ganderkesee, den 21.09.1994 — Unterschrift

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

....., den ..... Unterschrift

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

Textliche Festsetzungen

1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gemäß § 12 (6) der BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der BauNVO nicht zulässig.

2) Im Sondergebiet (Zweckgestimmung: Reitplatz) sind die für den Reitsport erforderlichen Anlagen (Reit- und Springplätze) für den Springplatz zulässig.

3) Im Sondergebiet (Zweckbestimmung: Reitplatz) sind innerhalb der Baugrenzen zweckgebundene, eingeschossige bauliche Anlagen zulässig. Es handelt sich um ein Gebäude mit Versammlungsraum, WC und Abstellraum mit 80 m² Nutzfläche für die Reiter.

4) Im Bereich der Parkflächen ist nach jedem 4. Stellplatz ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(gemäß § 56, § 97 und § 98 der NBauO in Verbindung mit § 9 des BauGB)

1) Die Gebäudenohen der baulichen Anlagen dürfen eine Firsthöhe von 10,0 m nicht überschreiten, gemessen ab OK der Zufahrtsstraße (abgehend vom Quellenweg).

2) Für die baulichen Anlagen ist eine Dachneigung von 25° - 45° vorgeschrieben (Satteldach).

3) Die Dacheindeckung der baulichen Anlagen muß eine rote, rotbunte oder rotbraune Farbe haben. Die Wände müßen aus roten, rotbunten oder rotbraunen Verblendsteinen erstellt werden.

Nachrichtliche Übernahmen

1) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.3.1990 (Nds. GVBl. S. 101), meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

BEBAUUNGSPLAN NR. 154
"SCHIERBROK"
DER GEMEINDE GANDERKESEE

EINSCHLIESSLICH SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG.

ÜBERSICHTSPLAN M - 1 : 5000

ORIGINAL

PLANUNGSBÜRO ARENDS
Architektur, Städte- und Straßenplanung
Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Architekt Hans-Joachim Arends
Quellenweg 171 · 2900 Oldenburg · Tel. 0441/72072 · Fax 0441/72772