

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee den Bebauungsplan Nr. 197 „Östlich Vollersweg“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 03.05.2006

(Siegel)

gez. Sprung

(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage:

Automatisierte-Liegenschaftskarte (ALK) Eigenkartierung  
Flur 3, Gemarkung Ganderkesee, Gemeinde Ganderkesee  
Maßstab 1: 1000 GB Nr. 05006-8

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5) Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.03.05). 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 24.02.2006

gez. Lambers

( )

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh  
Lindenallee 23  
26122 Oldenburg  
Tel.: 0441/97201-0  
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 13.02.2006

gez. Lüders

(Dipl. Ing. Lüders)

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 05.12.2005 bis 04.01.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 03.05.2006

gez. Sprung

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.02.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 03.05.2006

gez. Sprung

(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 28.04.2006 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 03.05.2006

gez. Sprung

(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans bzw. sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den

(Bürgermeister)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 197 „Östlich Vollersweg“ übereinstimmt.

Ganderkesee, den

Im Auftrag:

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen WA

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind  
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und  
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)  
auch ausnahmsweise nicht zulässig. (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind in Wohngebäuden je Baugrundstück höchstens zwei Wohnungen zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

3. Anpflanzungen

Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 600 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Feldulme, Winterlinde, Esche, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Schwarzerle, Weißdorn, und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne). Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe, bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art auf dem Baugrundstück vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Baugrundstück für Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 600 qm einhalten; für Doppelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 350 qm je Haushälfte. (gem. § 9 (1) 21 BauGB)

5. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) sowie Nebenanlagen nicht zulässig.

In den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind auf den nicht überbaubaren Flächen Freisitze (z.B. Terrassen) nicht zulässig. (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)

6. Aktive Lärmschutzeinrichtungen

Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Kennzeichnung LSV ist eine 50 m lange Lärmschutzeinrichtung herzustellen. Die Höhe der wirksamen Schirmkante muss bei der Lärmschutzeinrichtung mind. 1,80 m betragen. Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist der Schachtdeckel im Völlersweg in Verlängerung der betroffenen Grenze. (gem. § 9 (1) 24 BauGB)

7. Lärmschutz an Gebäuden

Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, im Obergeschoss Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die lärmzugewandten Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, dass sie ein resultierendes Schalldämm-Maß 30 dB(A) aufweisen, dabei sind in Fenstern, die der Lüftung des Raumes dienen, schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Im Obergeschoss sind keine dem Flurstück 325/5 zugewandten Freisitze (z.B. Balkone oder Loggien) zulässig.

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämm-Maße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können.

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,25

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise

ED

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- - - -

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F+R

Fuß- und Radweg

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LSV

Lärmschutzwand

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

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 197

"Östlich Völlersweg"

Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh

Lindenallee 23 26122 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99