PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diese 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 96, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 09.04.2014

L.S.

gez. Alice Gerken-Klaas
.....
(Bürgermeisterin)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung 25.11.2010 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Ganderkesee, den 09.04.2014

gez. Alice Gerken-Klaas
.....
(Bürgermeisterin)

Öffentliche Auslegung

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 14.11.2013 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit der Begründung haben vom 16.12.2013 bis 16.01.2014 gem. §13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 09.04.2014

gez. Alice Gerken-Klaas
.....
(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat die 2. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.03.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 09.04.2014

gez. Alice Gerken-Klaas
.....
(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.04.2014 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 17.04.2014 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 22.04.2014

gez. Alice Gerken-Klaas
.....
(Bürgermeisterin)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den
.....
(Bürgermeisterin)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05/2013)
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.[1]
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.[2]

Delmenhorst, den 31.03.2014

LGLN
Regionaldirektion Cloppenburg
Katasteramt Delmenhorst
Bismarckplatz 3
27749 Delmenhorst

.....
Amtliche Vermessungsstelle L.S.

gez. Mentzel
.....
Unterschrift

1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnernstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 19.03.2014

gez. Lüders
.....
(Dipl.-Ing. Lüders)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

WS — Kleinsiedlungsgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,2 — Grundflächenzahl, z.B.: 0,2

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

2Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

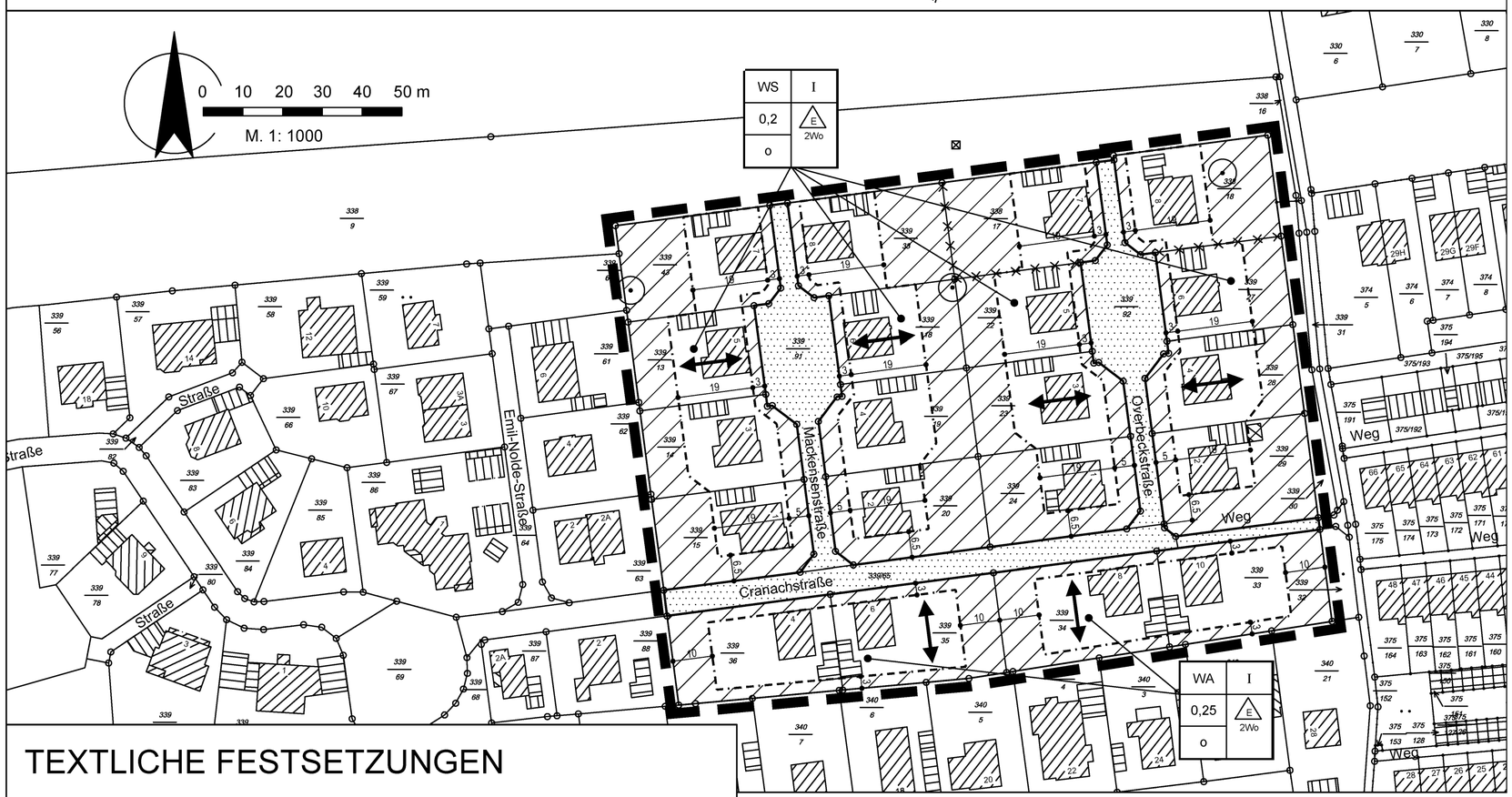
Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

Hauptfirstrichtung

Abgrenzung Festsetzung Firstrichtung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen in den Allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

In den festgesetzten Kleinsiedlungsgebieten WS werden die in § 2 Abs. 3 Nr. 3 und 4 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
(gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Firstrichtung

Die festgesetzte Firstrichtung ist für die Haupttraufkanten und Hauptfirste einzuhalten. Untergeordnete Gauben und Dachaufbauten können mit einer abweichenden Firstrichtung ausgeführt werden. Die festgesetzte Firstrichtung gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3. Bauweise

Im gesamten Änderungsbereich sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
(gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

4. Mindestgrundstücksgrößen

Im gesamten Änderungsbereich beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus 700 qm.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5. Beschränkung der Wohnungszahl

Im gesamten Änderungsbereich sind je 700 qm Grundstücksfläche und je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6. Überschreitung der Grundfläche

Im gesamten Änderungsbereich darf die zulässige Grundfläche über das gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Maß hinaus um weitere 50 % für offene Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, überschritten werden.

7. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

8. Erhalt von Anpflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist auf dem Baugrundstück eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

HINWEISE

Dieser Bebauungsplanänderung liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung vom 23.01.1990 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 der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

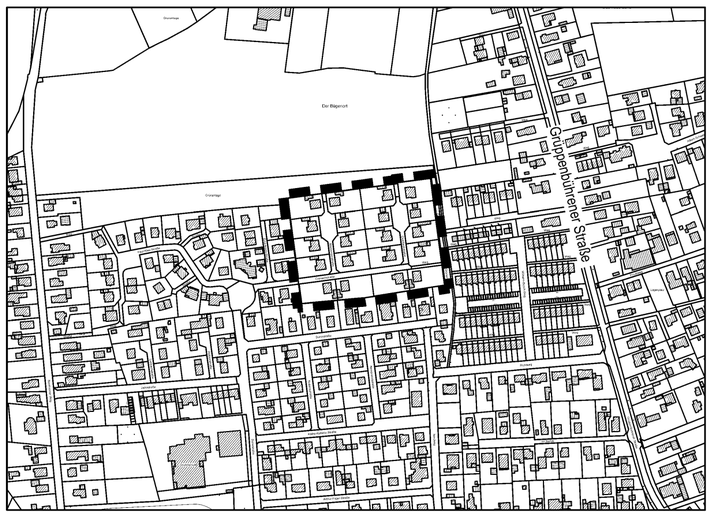
Die Entfernung offensichtlicher Quartiersplätze (z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) von **(streng) geschützten Arten** (z.B. Fledermäuse oder Brutvögel) ist gem. gem. § 44 Abs.1 BNatSchG unzulässig. Eine Ausnahme von dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall vorher gutachterlich auf Quartiere untersucht wurde und die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wurde. Zuständig ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg.

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 96

"Ganderkesee - Cranachstraße / Mackensenstraße / Overbeckstraße"

2. Änderung



Übersichtsplan

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnernstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99
E-Mail info@plankontor-städtebau.de

ABSCHRIFT