Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 169 „Falkenburg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Ganderkesee, den 27.01.2022 L. S. gez. Ralf Wessel
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000 i. Orig.

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2021 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.02.2021). 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.

Achim, den 18.01.2022 L. S. gez. Ehrhorn
(Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 17.01.2022 gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Ganderkesee hat sich in seiner Sitzung am 17.09.2020 für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 169 ausgesprochen. ~~Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.~~ Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Ganderkesee, den 27.01.2022 gez. Wessel
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 17.06.2021 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und sich für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgesprochen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 169 mit der Begründung haben vom 26.07.2021 bis 27.08.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 27.01.2022 gez. Wessel
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 169 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 27.01.2022 gez. Wessel
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Ganderkesee ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 169 ist damit am 04.02.2022 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 07.02.2022 gez. Wessel
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

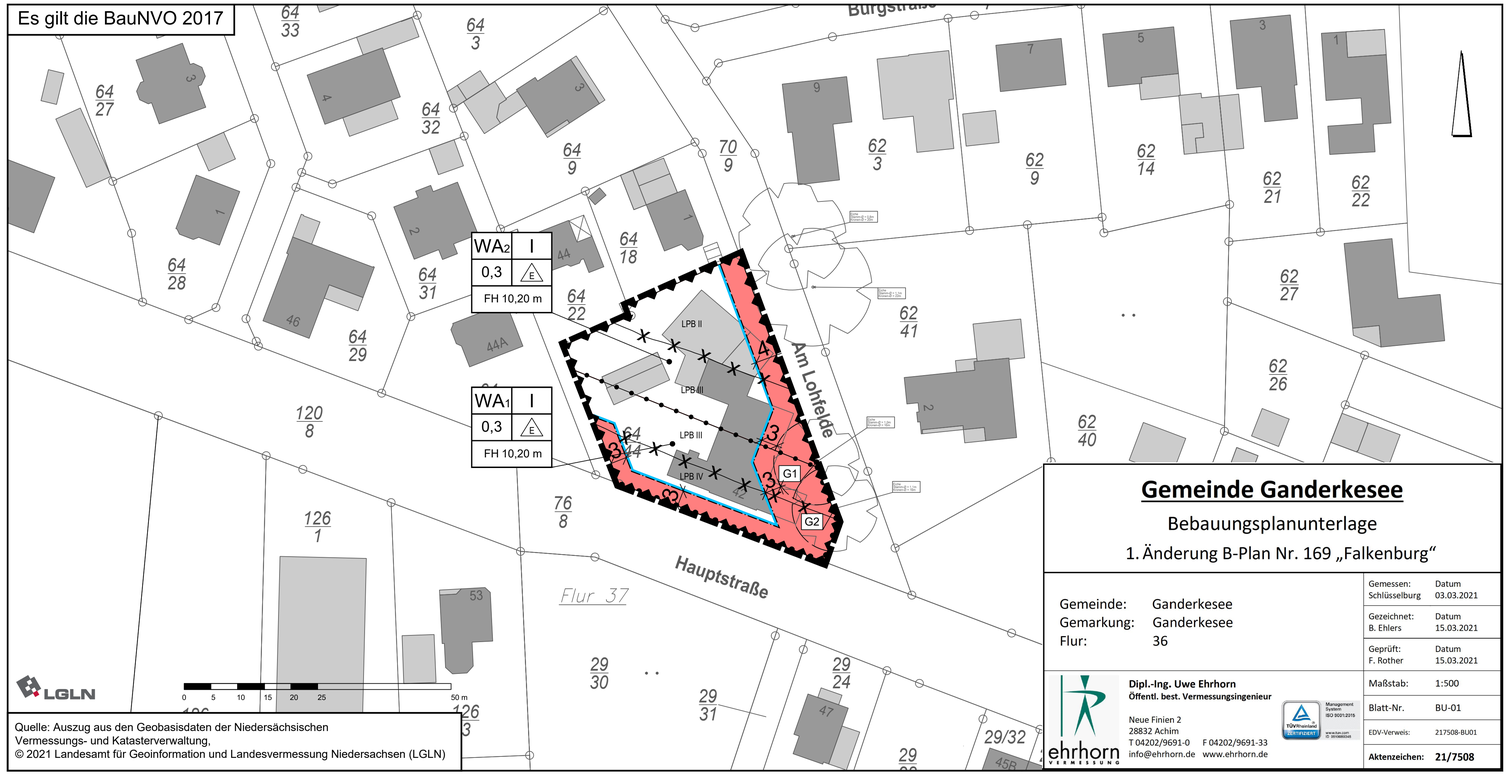
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 169 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 169 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den .....
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ganderkesee, den .....
GEMEINDE GANDERKESEE
Der Bürgermeister



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplanunterlage

1. Änderung B-Plan Nr. 169 „Falkenburg"

Gemeinde: Ganderkesee
Gemarkung: Ganderkesee
Flur: 36

Gemessen: Schlüsselburg	Datum 03.03.2021
Gezeichnet: B. Ehlers	Datum 15.03.2021
Geprüft: F. Rother	Datum 15.03.2021
Maßstab:	1:500
Blatt-Nr.	BU-01
EDV-Verweis:	217508-BU01
Aktenzeichen:	21/7508

ehrhorn VERMESSUNG
Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Neue Finien 2
28832 Achim
T 04202/9691-0 F 04202/9691-33
info@ehrhorn.de www.ehrhorn.de

Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann. Zu beachten ist, dass auch im Winter eine Betroffenheit von überwinternden Fledermäusen bestehen kann. Werden bei der Begehung/ Kartierung Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt, sind die entsprechenden Bäume/ Gebäude möglichst zu erhalten. Wenn eine Beseitigung unvermeidbar ist, ist entsprechend im Vorhinein ein geeigneter Ausgleich zu schaffen, damit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt. Unter dem Vorsorgeaspekt sind daher pro zu fällendem Baum mindestens zwei Fledermauskästen und zwei Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüternistkästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren.

Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Beim Abriss von Gebäuden innerhalb des Änderungsbereiches ist eine artenschutzrechtliche Baubegleitung einzusetzen.

Kurz vor Gebäudeabriss ist ebenfalls im Winter erneut zu kontrollieren, ob eine Nutzung von Fledermäusen (Winterquartier) in abzureißenden Gebäudeteilen ausgeschlossen ist.

7. Gehölzschutz

Bei unvermeidbaren Bauarbeiten im Kronentraufbereich von zu erhaltenden Gehölzen sind die RAS-LP 4 sowie die DIN 18920 zu beachten, insbesondere dürfen Aufgrabungen im Wurzelbereich nur in Handarbeit und nicht dichter als 2,5 m vom Stamm ausgeführt werden. Die Wurzeln sind gegen Frost und Austrocknung zu schützen. Aufschüttungen und Bodenverdichtungen, z.B. durch das Lagern von Baumaterialien oder das Abstellen von Fahrzeugen, sind zu vermeiden. Am Stamm sind ggf. Schutzvorkehrungen (z.B. gepolsterte Bohlenummantelung) anzubringen. Ggf. ist eine fachgutachterliche Begleitung der Maßnahmen vor Ort erforderlich. Alle notwendigen Pflegearbeiten am Baum sind fachgerecht durchzuführen, die aktuelle ZTV-Baumpflege von der FLL ist zu beachten.

8. Gartenbereiche

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen ökologischen Nachteile ist die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten unzulässig. Die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen benötigten Flächen (Gärten) sind gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen bzw. versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten (z. B. Rasenflächen, Beete, Gehölzstrukturen etc.). Unzulässig sind versiegelte Bereiche oder vegetationsfreie Flächen (z. B. Schotter, Kies o.ä.).

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Oktober 2021 (Nds. GVBl S. 700, 730)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 10,20m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

15. Sonstige Planzeichen

Kronentraufbereich (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
LPB II — Lärmpegelbereich
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Firsthöhe (Oberkante der Gebäude) baulicher Anlagen gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der Firsthöhe, nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist die zur Erschließung des Plangebietes angrenzende Straßenverkehrsfläche „Am Lohfelde" in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude.

(2) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 80 % ist zulässig.

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig. Unzulässig sind auch Carports. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig.

4. Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je angefangene 250 m² Baugrundstück maximal eine Wohneinheit zulässig. Insgesamt sind maximal sechs Wohneinheiten in Wohngebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zulässig. Die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind dabei als Einheit zu betrachten.

5. Festsetzungen zum Immissionsschutzgemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Anforderungen an schutzbedürftige Räume:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen im gekennzeichneten Bereich je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Für Schlaf- und Kinderzimmer im Bereich WA1 ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Für Räume an der der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseite kann auf diese Maßnahmen verzichtet werden.

Genereller Hinweis:

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

6. Schutz des Kronentraufbereiches

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind im Kronentraufbereich der vorhandenen Gehölze (G1 und G2) bauliche Anlagen wie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen des Bodens, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, nicht zulässig. Bestehende Zu-/Abfahrten genießen Bestandsschutz.

Örtliche Bauvorschriften

1. Präambel

Zur Entwicklung eines homogenen Ortsbildes werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO örtliche Bauvorschriften für den Änderungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Änderungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Änderungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 169 „Falkenburg" der Gemeinde Ganderkesee.

3. Dachformen

(1) Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes sind für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Dächer als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig.

(2) Dies gilt nicht für Carports, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Wintergärten und Dachaufbauten.

4. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden..

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

2. Altablagerungen

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

4. Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Ganderkesee während der üblichen Öffnungszeiten aus.

5. Kampfmittel

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

6. Artenschutz

Die Maßgaben des Artenschutzrechts gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Zum Schutz von Brutvögeln sind bauvorbereitende Maßnahmen, z.B. Baufeldfreimachungen und unvermeidbare Gehölzfällungen nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz).

Gemeinde Ganderkesee

Landkreis Oldenburg

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 169

"Falkenburg"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO
im Verfahren gemäß § 13a BauGB

Übersichtsplan M. 1 : 2.500

Dezember 2021 ABSCHRIFT M. 1 : 500

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73
Postfach 3867 E-Mail info@nwp-ol.de
26028 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de