

Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Nr. 237- Heide „Nördlich Schierbroker Straße / westlich Am Remel“

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 237 - Heide „Nördlich Schierbroker Straße / westlich Am Remel“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den

Bürgermeisterin
(Gerken-Klaas)

SIEGEL

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung hat in seiner Sitzung am 22.11.2012 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 237 - Heide „Nördlich Schierbroker Straße / westlich Am Remel“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 18.02.2013 bis 18.03.2013 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den

Bürgermeisterin
(Gerken-Klaas)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 237 - Heide „Nördlich Schierbroker Straße / westlich Am Remel“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2013 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den

Bürgermeisterin
(Gerken-Klaas)

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 237 - Heide „Nördlich Schierbroker Straße / westlich Am Remel“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Ganderkesee, den

Bürgermeisterin
(Gerken-Klaas)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 237 – Heide „Nördlich Schierbroker Straße / westlich Am Remel“ ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 (1) BauGB i.V.m. § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den

i.A.....

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000

Quelle: Gemeinde Ganderkesee, Gemarkung Schönmoor, Flur 7, Stand: Februar 2013

Herausgebervermerk: © 2013, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Februar 2013). 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

Dipl.-Ing. (TU) Wolfgang Rosen,

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

.....Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Offener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den

.....Planverfasser

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung / Nutzungsbeschränkung

§ 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind nicht zulässig (gem. § 1 (6) BauNVO i.V.m. § 4 (2) und § 4 (3) BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (gem. § 1 (6) BauNVO i.V.m. § 4 (3) BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

§ 1.3 In dem Mischgebiet (MI) sind nicht zulässig (gem. § 1 (6) BauNVO i.V.m. § 6 (2) BauNVO):

- Tankstellen
- Vergnügungststätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO

§ 1.4 In dem Mischgebiet (MI) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (gem. § 1 (6) BauNVO i.V.m. § 6 (3) BauNVO):

- Vergnügungststätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der Gebietsteile, die überwiegend gewerblich genutzt werden.

§ 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Grundstücke mit Einzelhäusern müssen eine Mindestgröße von 700 m² einhalten. Für Grundstücke mit Doppelhäusern gilt eine Mindestgröße von 350 m² je Doppelhaushälfte. (gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB)

§ 3 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sowie in dem Mischgebiet (MI) sind je 700 m² Grundstücksfläche bzw. 350 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig. (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

§ 4 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sowie im Mischgebiet (MI) durch die in § 19 (4) Nr.1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen/ Stellplätze/ Zufahrten) um bis zu 60 % ist zulässig. (gem. § 19 (4) BauGB)

§ 5 Immissionsschutz

§ 5.1 Auf den festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen **LS -1** und **LS – 2** ist je eine Lärmschutzanlage mit einer Mindesthöhe von 3 m zu errichten. Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der Landesstraße 867. (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

§ 5.2 Auf der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen **LS - 3** ist eine Lärmschutzanlage mit einer Mindesthöhe von 3 m zu errichten. Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der nächstgelegenen Planstraße. (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

§ 5.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA1) sind Aufenthaltsräume (Ausnahme sind Sanitärräume, Hausarbeitsräume und Abstellräume) oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig. (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

§ 6 Regenrückhaltung

§ 6.1 Das auf den privaten Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten (WA) anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zu versickern. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird. (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

§ 6.2 In dem gekennzeichneten Bereich (RRB) innerhalb der Flächen für Wald ist die Herstellung eines Regenrückhaltebereichs zulässig. (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

§ 7 Natur und Landschaft

§ 7.1 Die gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu schützen. (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

§ 7.2 Auf den Flächen für Wald sind heimische Eichen- und Buchenarten als Hauptbaumarten zu pflanzen. Die Laubbäume sind als Heister mit einer Dichte von 2.000 Stück je Hektar anzupflanzen. Für die Entwicklung eines strukturreichen Mischwaldes ist das vereinzelte Anpflanzen weiterer heimischer Laubbbaumarten (z.B. Bergahorn) zulässig. (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Hinweise

- Im Plangebiet muss aufgrund eines in unmittelbarer Nähe liegenden archäologischen Fundplatzes mit weiteren Funden gerechnet werden. Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Oldenburg) 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

- Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand **keine Verdachtsfläche** vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde (Landkreis Oldenburg) zu benachrichtigen.

- Das Plangebiet grenzt an **landwirtschaftliche Flächen**. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

- Bei der Berechnung der **überbaubaren Grundstücksfläche** sind die auf diesem Grundstück festgesetzten privaten Grünflächen mit heranzuziehen.

- Im Plangebiet verläuft die **Erdgas-Hochdruckleitung** „Steenhufe – Heide DN 200 MOP 16“. Die Schutzanweisungen des Leitungsträgers EWE Netz GmbH sind zu beachten.

Rechtsgrundlagen

1. Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509);
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);
3. Die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509);

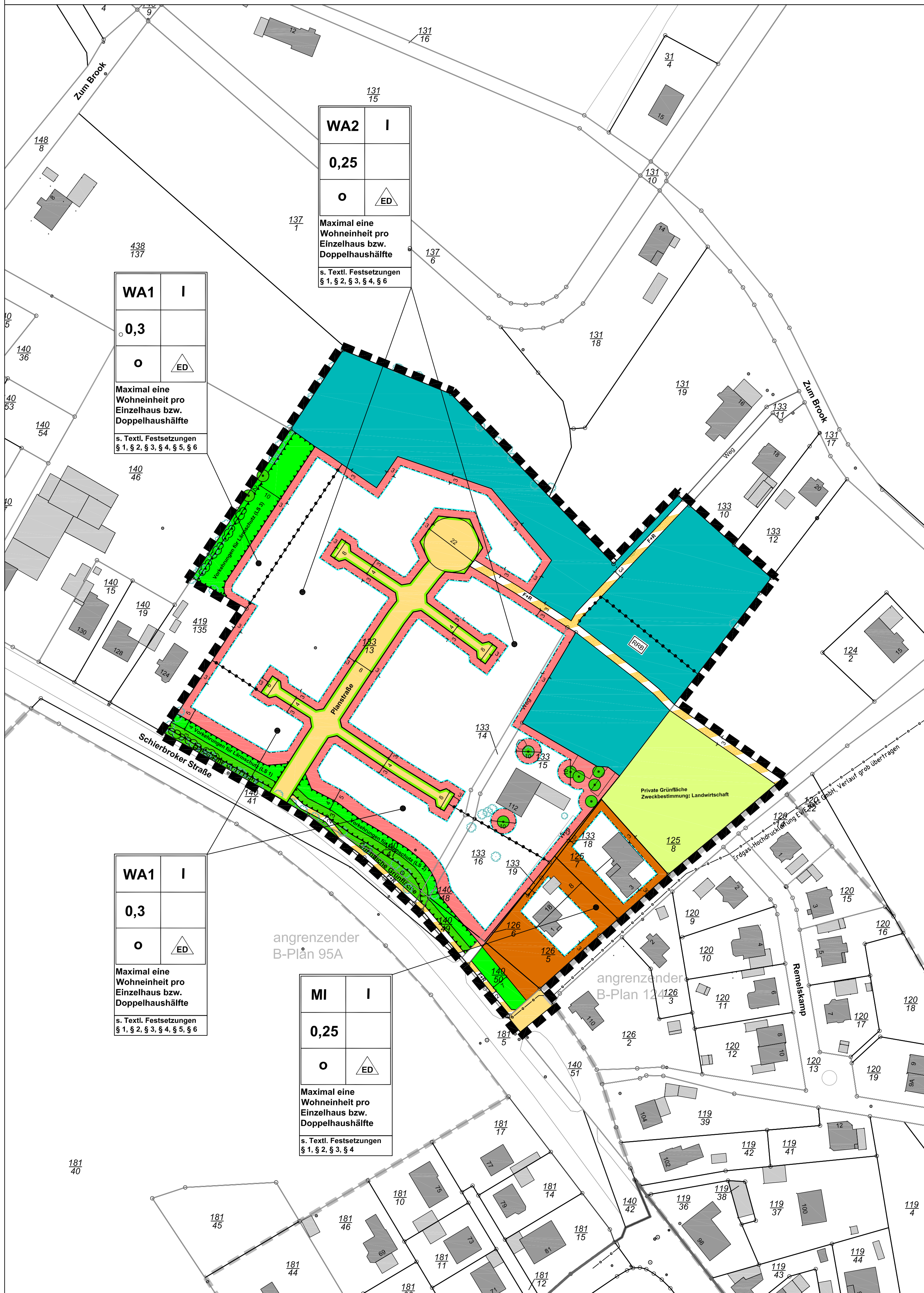
Nachrichtliche Übernahmen

----- Unterirdische Leitung / Erdgashochdruckleitung



Wallhecke, geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 22 (3) NAGBNatSCHG

Planzeichnung B-Plan Nr. 237 - Heide "Nördlich Schierbroker Straße / westlich Am Remel"



Planzeichenerklärung

BauNVO 90 / PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

(siehe textl. Festsetzungen § 1)

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

(siehe textl. Festsetzungen § 1)

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

0,25

I Maximale Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

--- Nicht überbaubare Fläche

--- Überbaubare Fläche

O Offene Bauweise

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

F + R Fuß- und Radweg

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Lärmschutz (LS); Verkehrsgrün

Zweckbestimmung: Lärmschutz (LS); (siehe textl. Festsetzungen § 5)

Zweckbestimmung: Landwirtschaft

Natur und Landschaft

Flächen für Wald

Regenrückhaltebereich

Zu erhaltende Bäume (Stammdurchmesser > 80 cm)

(siehe textl. Festsetzungen § 6)

(siehe textl. Festsetzungen § 7)

Sonstige Planzeichen

Nutzungsgrenze

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Zweckbestimmung: Lärmschutz (LS)

(siehe textl. Festsetzungen § 5)

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 237 - Heide

"Nördlich Schierbroker Straße / westlich Am Remel"

Gemeinde Ganderkesee
Landkreis Oldenburg



P3...

Im Auftrag:

P3 Planungsteam
Offener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211

Stand Satzungsbeschluss 20.06.2013

Unterschrift