

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKmVG) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diese Satzung Nr. 32 - Havekost, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 18.04.2016

L.S.

gez. A. Gerken-Klaas

(Bürgermeisterin)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Öffentliche Auslegung

Durch Grundsatzbeschluss des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 01.11.1994 wurde die Entscheidungsbefugnis für die öffentliche Auslegung von Bauleitplänen gem. § 54 Abs. 4 NGO auf den Bürgermeister übertragen. Aufgrund dieser Befugnis hat die Bürgermeisterin die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Satzung nach Beratung im Gemeindeentwicklungsausschuss am 18.06.2015 beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Satzung Nr. 32 mit der Begründung haben vom 10.08.2015 bis einschl. 09.09.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ganderkesee, den 18.04.2016

gez. A. Gerken-Klaas

(Bürgermeisterin)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat die Satzung Nr. 32 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 18.04.2016

gez. A. Gerken-Klaas

(Bürgermeisterin)

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der Satzung Nr. 32 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.04.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg 14/16 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Satzung ist damit am 22.04.2016 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 25.04.2016

gez. A. Gerken-Klaas

(Bürgermeisterin)

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung Nr. 32 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Satzung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den

(Bürgermeisterin)

## Planunterlage und Planverfasser

### Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte ALK

Maßstab 1 : 2000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2014



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 29.08.2014).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.<sup>1)</sup> Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.<sup>2)</sup>

Delmenhorst den 14.04.2016

Katasteramt Delmenhorst

L.S:

gez. Mentzel

Unterschrift

### Planverfasser

Der Entwurf der Satzung Nr. 32 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126

26121 Oldenburg

Tele. 0441/97201-0

Fax: 0441/97201-99

E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

Oldenburg, den 11.04.2016

gez. Lüders

(Dipl.-Ing. Lüders)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Überbaubare Flächen

Im Satzungsgebiet sind neue, Wohnzwecken dienende Vorhaben, nur

a. innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig

oder

b. als An- und Umbauten vorhandener Gebäude zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie offene oder geschlossene Garagen, die neuen Vorhaben i.S. von TF 1a dienen, sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten.

### 2. Zufahrten

Die Zufahrt zum in der Planzeichnung gekennzeichneten Baufenster 1 darf nur über die nördlich vorhandene Zufahrt erfolgen. Der Erhalt der Bäume ist zu berücksichtigen.

Die Zufahrt zum in der Planzeichnung gekennzeichneten Baufenster 3 darf nur über die Straße „Am Schulplacken“ erfolgen. Der Erhalt der Bäume ist zu berücksichtigen.

### 3. Erhalt von Gehölzen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sowie die Gehölze innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind möglichst zu vermeiden. Bei Abgang von festgesetzten Bäumen oder Gehölzen ist an derselben Stelle eine Neuanpflanzung in derselben Art (bei Bäumen: Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm) vorzunehmen.

### 4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Landschaft

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Bepflanzungen sowie das vorhandene Gewässer dauerhaft zu erhalten.

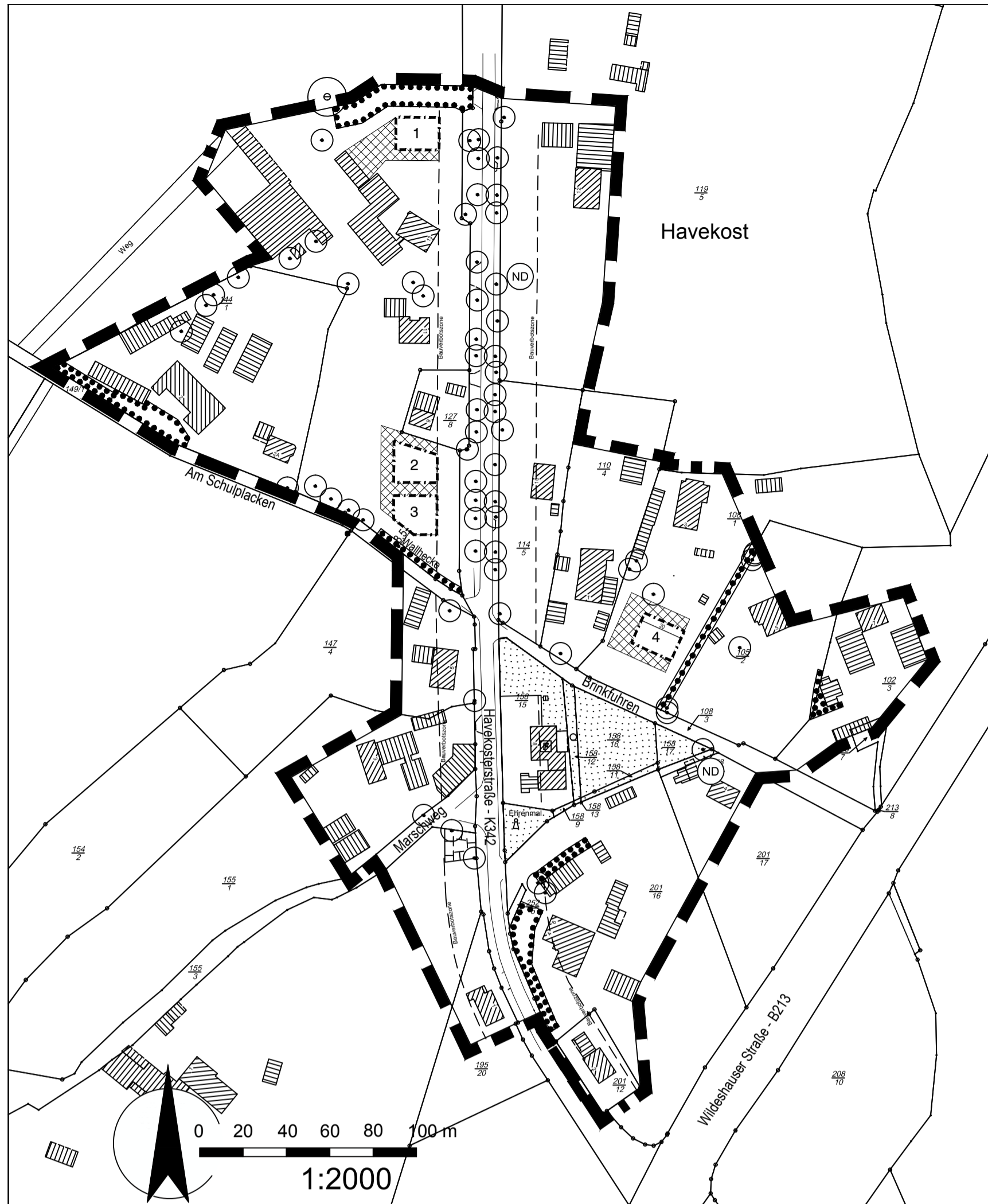
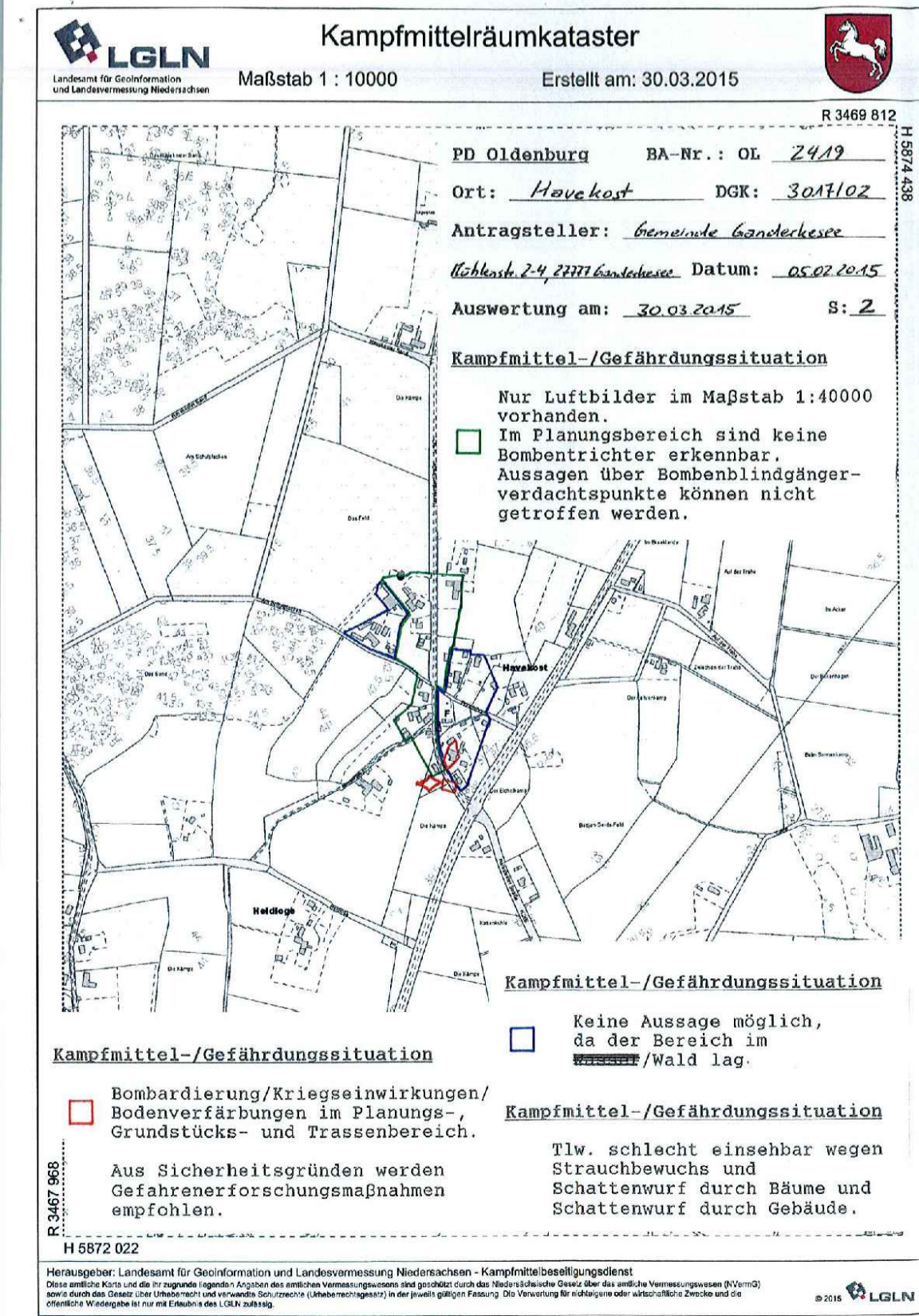
## HINWEISE

Dieser Satzung liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, 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 30.05.1978, 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.

Sollten sich bei dem geplanten Bauvorhaben Hinweise auf die Gefährdung von besonders oder streng geschützten Arten ergeben, z.B. bei der Entfernung von altem Gehölz- oder Gebäudebestand, so sind ganzjährig die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum **Schutz gefährdeter Arten** zu beachten. Ggfs. kann ein fachgutachterliche Beurteilung und Begleitung des Vorhabens und die Herrichtung von Ersatzquartieren erforderlich werden. Das gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhaltende **Baumschnittverbot** gilt unabhängig davon.



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

1 Baugrenze, überbaubare Fläche mit Bezeichnung

### Grünflächen

öffentliche Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhalt von Bäumen

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - bei schmalen Flächen

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

überbaubare Flächen für Nebenanlagen und Garagen

## Nachrichtliche Übernahmen

### Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG

ND Naturdenkmal

Wallhecke (i.V.m. § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG)

Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 84 NBauO)

### § 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der Satzung Havekost. Er ist in der Planzeichnung ersichtlich.

### § 2 Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung sind nur naturrote (entsprechend RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016), braunrote (entsprechend RAL 8004, 8012) oder anthrazitfarbene, nicht glänzende Tondachpfannen oder Betondachsteine oder Reetendeckung zulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt. An- und Umbauten von bestehenden Gebäuden, die eine andere Eindeckung aufweisen, sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

### § 3 Dachgestaltung

Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mind. 35 Grad zulässig; dies gilt nicht für begrünte Dächer (Grasdächer) sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalm, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und An- und Umbauten von bestehenden Gebäuden, die einen andere Dachneigung aufweisen.

### § 4 Fassadenmaterial

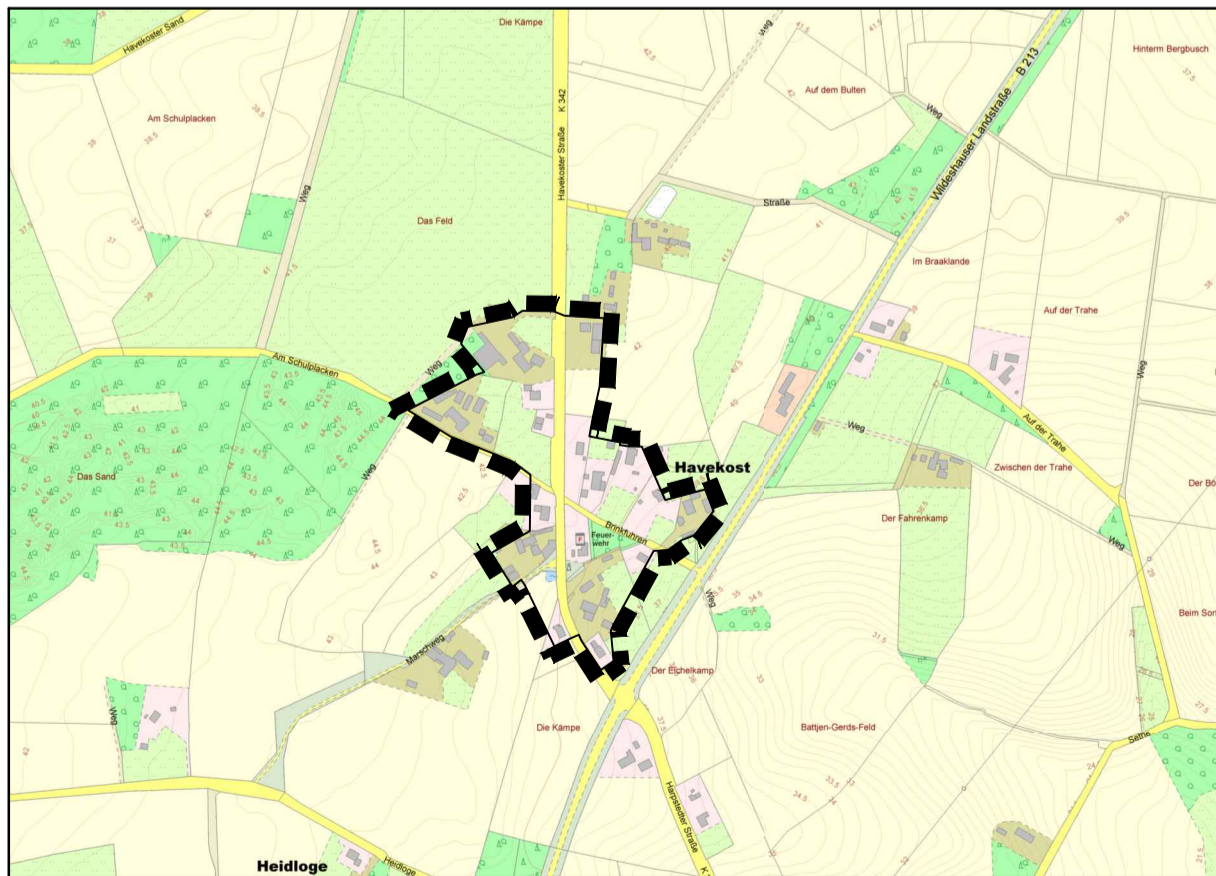
Die Außenfassaden aller Gebäude sind ausschließlich als Ziegelfassaden aus naturrotem Verblender zulässig (entsprechend RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016), für untergeordnete Bauteile sowie Giebelbereiche sind auch Holzfassaden zulässig. An- und Umbauten von bestehenden Gebäuden, die ein anderes Fassadenmaterial aufweisen, sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

## Gemeinde Ganderkesee

## Satzung Nr. 32 Havekost

## gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg

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

E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

Bearbeitungsstand: ABSCHRIFT