

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 "Urneburger Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Cloppenburg
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und für Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.02.2011). 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⁾

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Cloppenburg
- Katasteramt Delmenhorst -

Delmenhorst, den
Katasteramt Delmenhorst

¹⁾ ²⁾ Nichtzutreffendes bitte streichen

Planverfasser

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

Oldenburg, den
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Ganderkesee, den
Bürgermeisterin

Beteiligung der Betroffenen

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB vom bis

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB vom bis

Ganderkesee, den
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 ist damit am in Kraft getreten.

Ganderkesee, den
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

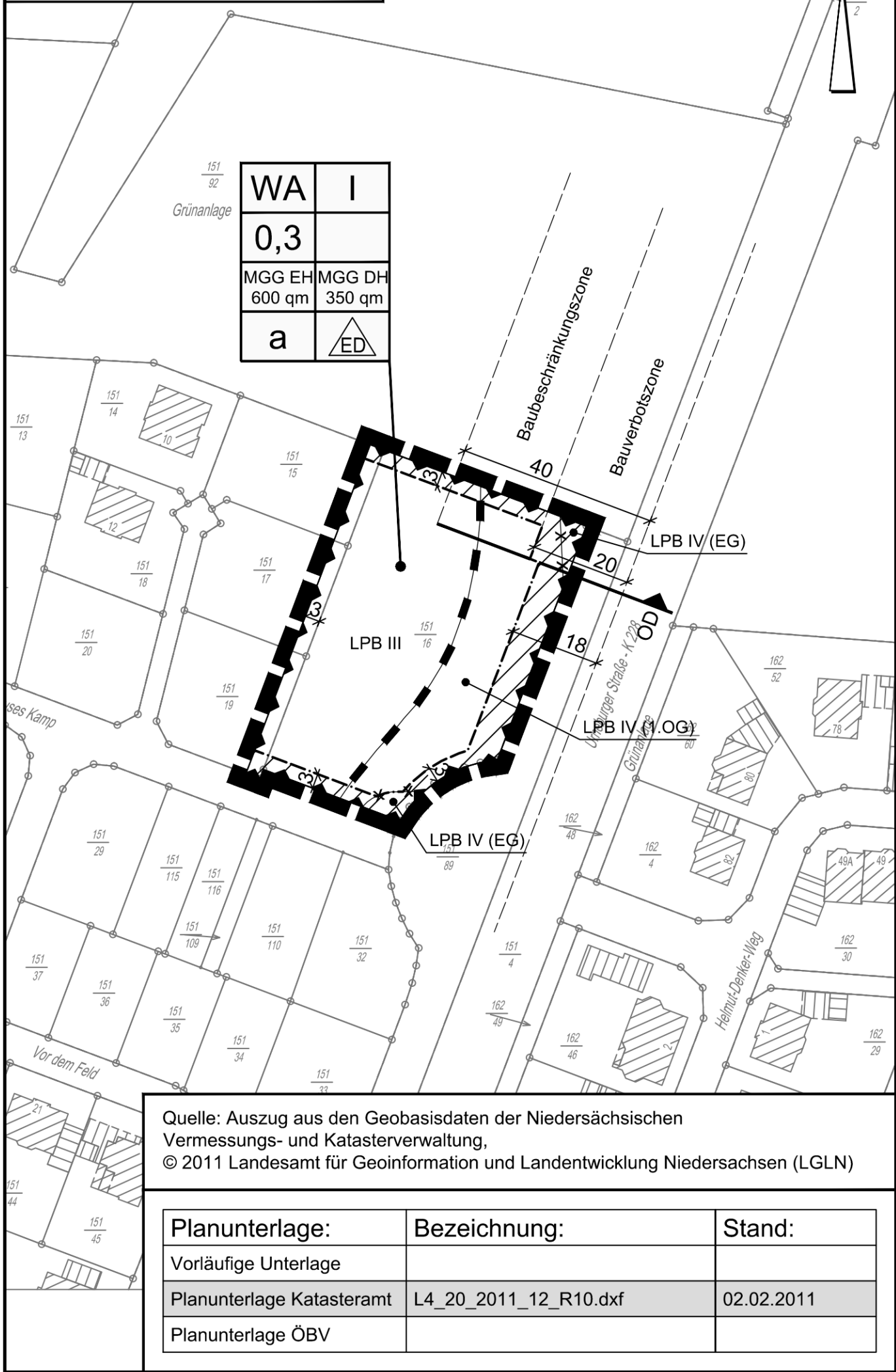
Ganderkesee, den
Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ganderkesee, den
GEMEINDE GANDERKESEE
Die Bürgermeisterin

Es gilt die BauNVO 1990



Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA (§ 4 Abs. 3 BauNVO) folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je angefangene 600 m² Baugrundstück eine Wohneinheit bei Einzelhäusern und je angefangene 350 m² Baugrundstück eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den allgemeinen Wohngebieten zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) um bis zu 30 % zulässig.
- In den Baugebieten gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut und aufgehendem Mauerwerk) auf maximal 4,2 m und die Firsthöhe auf maximal 9,5 m festgesetzt. Abweichend gilt für Pultdächer und Staffelgeschosse eine maximale Traufhöhe von 7,0 m. Die Höhen sind jeweils zu messen zwischen der Bezugsebene und der Trauf- bzw. Firsthöhe der Gebäude. Bezugsebene ist die Oberkante Fahrbahn der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes notwendigen, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die maximal zulässigen Traufhöhen gelten nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7b NBauO, Quergiebel und Krüppelwäله.
- Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird bestimmt, dass die Höhe des Erdgeschosssockels in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten maximal 0,5 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Rand der Fahrbahn.
- In den im Planteil gekennzeichneten Bereichen sind an allen Fassadenseiten in den Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten (Für Schlaf- und Kinderzimmer sind die Schalldämm-Maße pauschal um 5 dB(A) zu erhöhen):
Lärmpegelbereich III: erf. R'w >= 35 dB
Lärmpegelbereich IV: erf. R'w >= 40 dB
Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind im ersten Obergeschoss nach Möglichkeit an den der Urneburger Straße abgewandten westlichen Gebäudeseiten anzuordnen.
Die Gebäudekörper sind nach Möglichkeit so anzuordnen, dass die schutzbedürftigen Freiflächen unter zusätzlicher Ausnutzung der Eigenabschirmung durch die künftigen Wohngebäude südlich zw. südwestlich davon liegen. Ein Einzelnachweis nach DIN 4109 ist zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
MGG EH 600 qm Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser
MGG DH 350 qm Mindestgrundstücksgröße für Doppelhäuser
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

15. Sonstige Planzeichen

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

LPB III Lärmpegelbereich

--- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche für das Erdgeschoss

--- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche für das Dachgeschoss

--- Bauverbotszone / Baubeschränkungszone

--- Grenze Ortsdurchfahrt

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften

⁽¹⁾
Die örtlichen Bauvorschriften werden für die Allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 216, 1. Änderung erlassen.

⁽²⁾
Es sind nur Gebäude mit geeigneten Dächern zulässig. Die Neigung der Dächer auf den Gebäuden muß mindestens 30° und darf höchstens 50° betragen. Abweichend ist bei Pultdächern und Staffelgeschossen eine Mindestdachneigung ab 20° zulässig. Die Mindestdachneigungen gelten nicht für Dachaufbauten, Krüppelwäله, Vorbauten, Wintergärten, Veranden, untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7b NBauO, Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

⁽³⁾
Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit einer maximalen Höhe von 1,2 m über Bezugsebene zulässig. Bezugsebene ist die Oberkante Fahrbahn der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes notwendigen, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

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 und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg - oder der unteren Denkmal-schutzbehörde 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 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. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4 wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

2. Altablagerungen

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

3. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittel-beseitigungsdezernat direkt.

4. Versorgungsleitungen

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

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

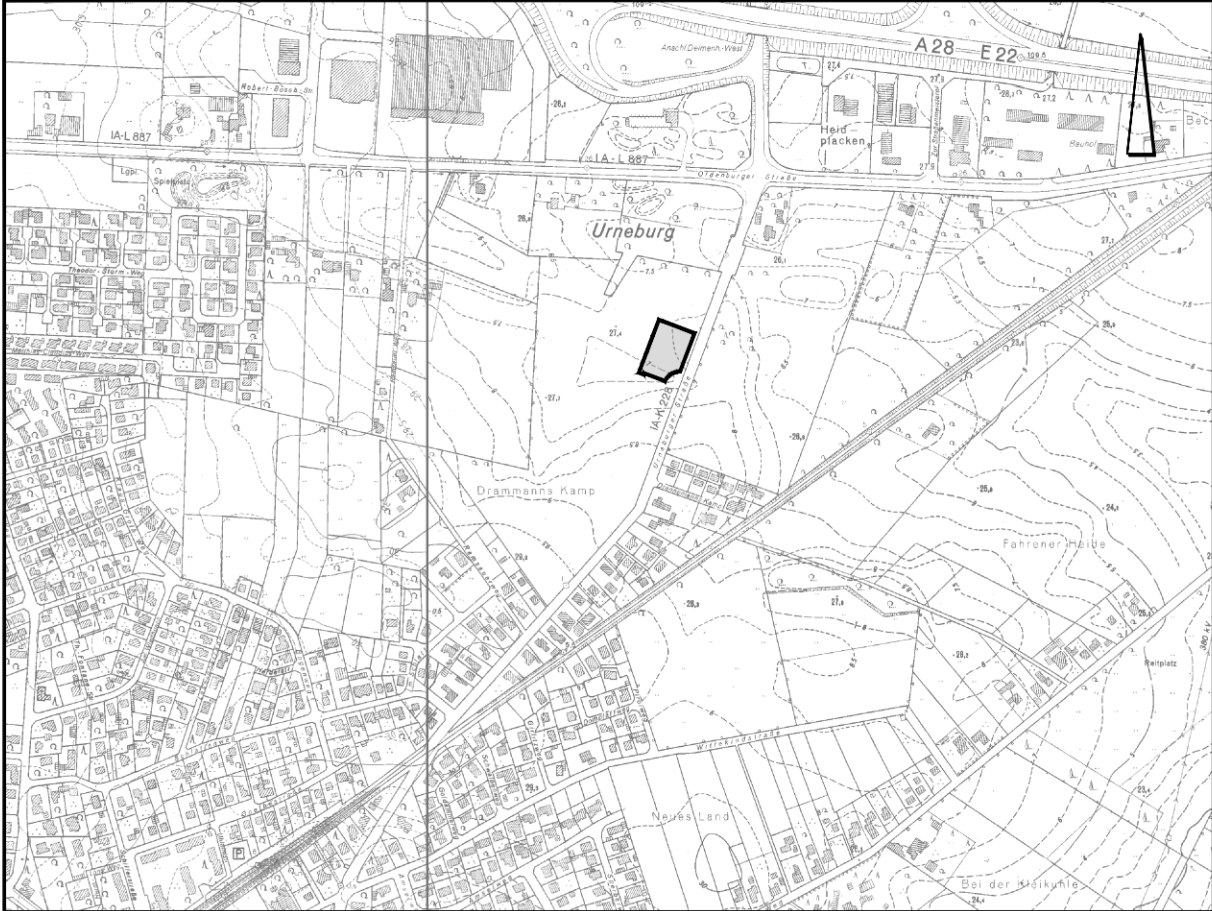
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

gezeichnet:	M. Witting				
geprüft:	Th. Aufleger				
Datum:	04.02.2011				

GEMEINDE GANDERKESEE Landkreis Oldenburg

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 "Urneburger Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 NBauO
Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Februar 2011

ENTWURF

M. 1 : 1.000

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