

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 diesen Bebauungsplan Nr. 235, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 31.10.2012

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 Bauleitplanentwürfen gem. § 54 Abs. 4 NKG auf den Bürgermeister übertragen. Aufgrund dieser Befugnis hat die Bürgermeisterin die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 22.06.2012 bis 23.07.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 31.10.2012 gez. A. Gerken-Klaas
(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.10.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 31.10.2012 gez. A. Gerken-Klaas
(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.11.2012 im Amtsblatt des Landkreises Oldenburg ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 02.11.2012 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 05.11.2012 gez. A. Gerken-Klaas
(Bürgermeisterin)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 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 © 2011



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 2012). 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 30.10.2012
Dipl.-Ing. W. Rosen
Off. best. Vermessungsingenieur
Johann-Schmidt-Str. 28/29 · Tel. 04221/14635
27749 Delmenhorst
L.S. gez. Rosen

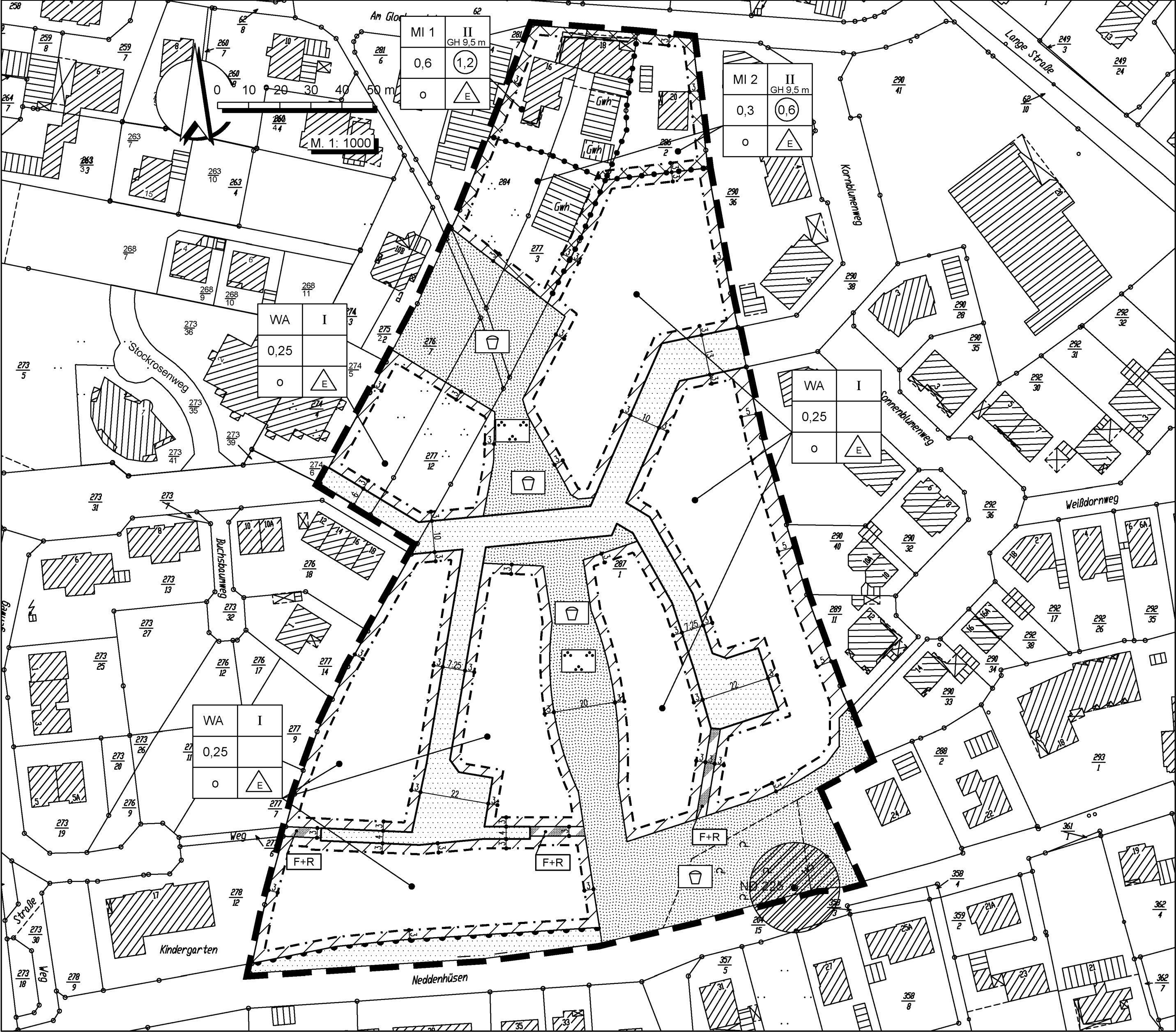
Unterschrift

- 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 Oldenburg, den 29.10.2012
Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel. 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
gez. Lüders
(Dipl.-Ing. Lüders)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,25 Grundflächenzahl
0,6 Geschossflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH 9,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

----- Baugrenze

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:

F+R Fuß- und Radweg

• • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage Spielplatz

Die Symbole der Zweckbestimmung beziehen sich auf die Nutzung der gesamten Grünflächen und bezeichnen keinen bestimmten Standort z.B. des Spielplatzes.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Nachrichtliche Übernahme

ND 225 Buche Neddenhüsen mit Schutzbereich

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

Das in Teilen des Plangebietes festgestellten Bodendenkmal kann sich auch auf die Flurstücke 276/7, 284 und 277/3 erstrecken. Daher ist für Erd- und Bauarbeiten auf diesen Flurstücken eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Zuständig ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg in Zusammenarbeit mit Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Otener Straße 15, Tel. 0441/7992120.

Aufgrund der in Teilen des Plangebietes gefundenen Rüstungsaltlasten werden auch auf den Flurstücken 276/7, 284 und 277/3 solche Altlasten vermutet. Es sind daher vor Durchführung von Baumaßnahmen auf diesen Flurstücken eine Kampfmittelsondierung und ggfs. eine Räumung der Fläche durch eine Fachfirma zu veranlassen.

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

2. Nutzungsbeschränkungen Mischgebiete

Innerhalb der Mischgebiete (MI) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)

3. Überschreitung der Grundfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche über das gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Maß hinaus um weitere 20 % für offene Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, überschritten werden.

4. Bauweise

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

5. Mindestgrundstücksgrößen

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

6. Verhältnis der Wohnungszahl zur Grundstücksfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je 700 qm Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig. In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind je 700 qm Grundstücksfläche maximal zwei Wohnungen zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

7. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je Einzelhaus maximal eine Wohnung zulässig. In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. (gem. § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

8. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 BauNVO)

9. Schutz der Gehölze

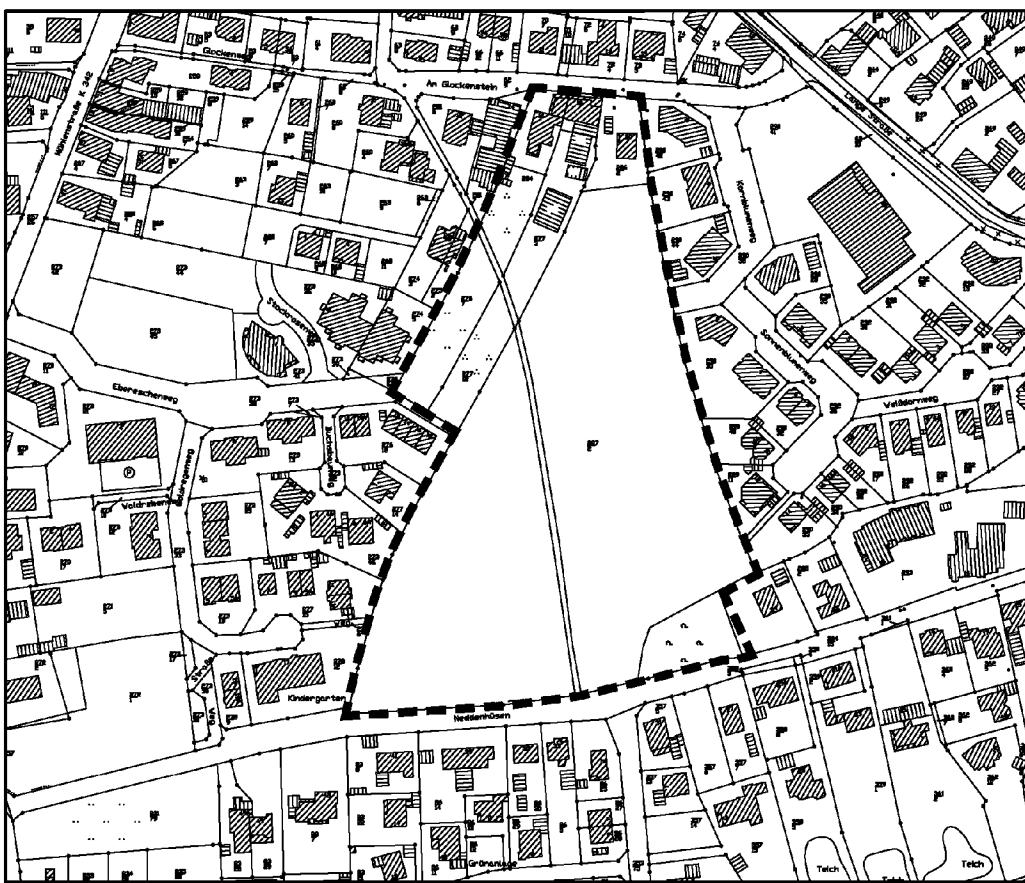
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Entfernung, Zerstörung, Schädigung oder wesentliche Veränderung des Baumbestandes ist nicht zulässig. Bei ihrem Abgang ist an derselben Stelle eine Neuanpflanzung als Eiche oder Buche als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. Innerhalb des festgesetzten Schutzbereiches (Kronentraufbereich) des Naturdenkmals ND 225 „Buche in Neddenhüsen“ ist nicht zulässig:

- a) Veränderungen der Bodengestalt
 - b) Anlegung von Erdsilos oder das Einbringen von Boden, Brechkorngemisch, Bauschutt, Abraum, Gartenabfällen oder ähnlichen Materialien
 - c) Herstellung von Befestigungen jeder Art (z.B. Nebengebäude, Garagen, Asphalt, Beton, Betonsteinpflaster)
 - d) Abgrabungen, Ausschachtungen, Aufschüttungen, Ausbau von Gräben
 - e) Beeinträchtigung der Wurzelbestände auf mechanische, chemische oder biologische Weise
- (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 235

Ganderkesee (nördlich Neddenhüsen)



Übersichtsplan

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99