

Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete**
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1-3 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
 - In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).
- Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO**

Im WA 2 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Im WA 3 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
- Gebäudehöhe gemäß § 16 (2) BauNVO i.V. mit § 18 BauNVO**

Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß zwischen der Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (unterer Bezugspunkt) und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (oberer Bezugspunkt).
- Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB**
 - In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² für Einzelhäuser bzw. 350 m² je Doppelhaushälfte je Baugrundstück festgesetzt.
 - In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² für Einzelhäuser je Baugrundstück festgesetzt.
- Beschränkung der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
 - In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.
 - In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig.
- Garagen, Carports und Stellplätze nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO**

In den WA-Gebieten sind Garagen, Carports und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**
 - Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind vollflächig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
 - Auf der gekennzeichneten Pflanzfläche ist eine Baum-Strauch-Wallhecke, auf einem Erdkörper (Verwallung) mit einer Höhe von 0,5 m über Erdboden, anzulegen.
 - Es sind standortgerechte heimische Gehölze gemäß Pflanzliste in der Begründung zu verwenden.
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Der gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Kronenraumbereich dürfen keine nachteiligen Einwirkungen, die den Baum schädigen, wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe oder ähnliches vorgenommen werden. Bei Abgang ist der Baum zu ersetzen.
- Maßnahmen zum passiven Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24**
 - Für die gekennzeichneten Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche maßgeblich.
 - Die Fenster von Schlafräumen sind an der lärmabgewandten Seite anzuordnen.
Alternativ sind bauliche Maßnahmen vorzusehen: Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, ist sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.
 - Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein geringerer Lärmpegelbereich in Ansatz gebracht werden. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist gemäß DIN 4109 der Tabelle 5 zu entnehmen.

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Wohnraum-Innenpegel ist ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

- Einfriedungen gemäß § 84 Abs. 3 i.V.m. § 84 Abs. 6 NBauO**

Einfriedungen aus Baustoffen und/oder Bauteilen dürfen, soweit sie undurchsichtig sind, eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altablagerungen**

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

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee den Bebauungsplan Nr. 244 „Westlich Brüninger Weg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 05.04.2018

gez. Alice Gerken
(Bürgermeisterin)

L.S.

(Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2016 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.11.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Delmenhorst, den 21.03.18

Katasteramt Delmenhorst

L.S.

(Siegel)

gez. Mertzel
(Unterschrift)

2. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen

In Technologiepark Nr. 4
59129 Oldenburg
1 6443 / 1 998 431 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 07.02.2018 gez. M. Lux

3. 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 NGO auf den Bürgermeister übertragen. Aufgrund dieser Befugnis hat die Bürgermeisterin die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 02.05.2017 bis 02.06.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 05.04.2018

gez. Alice Gerken
(Bürgermeisterin)

L.S.

(Siegel)

4. Erneute 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 NGO auf den Bürgermeister übertragen. Aufgrund dieser Befugnis hat die Bürgermeisterin die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 07.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 18.12.2017 bis 19.01.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 05.04.2018

gez. Alice Gerken
(Bürgermeisterin)

L.S.

(Siegel)

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.03.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) einschließlich Begründung sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Ganderkesee, den 05.04.2018

gez. Alice Gerken
(Bürgermeisterin)

L.S.

(Siegel)

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 13.04.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. 15/18 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 13.04.2018 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 16.04.2018

gez. Alice Gerken
(Bürgermeisterin)

L.S.

(Siegel)

7. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den _____

(Bürgermeisterin)

(Siegel)

8. Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ganderkesee, den _____

(Bürgermeisterin)

(Siegel)

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,25

Grundflächenzahl als Höchstmaß

I

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

GH max: 4,5 m

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nur Einzelhäuser zulässig

o

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

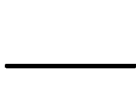
offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



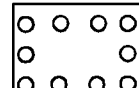
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Regenrückhaltebecken

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen einer Wallhecke (TF 7)

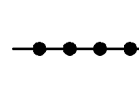


zu erhaltender Baum

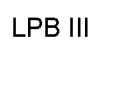
7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Lärmpegelbereich



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.1)

TF: 1, 2

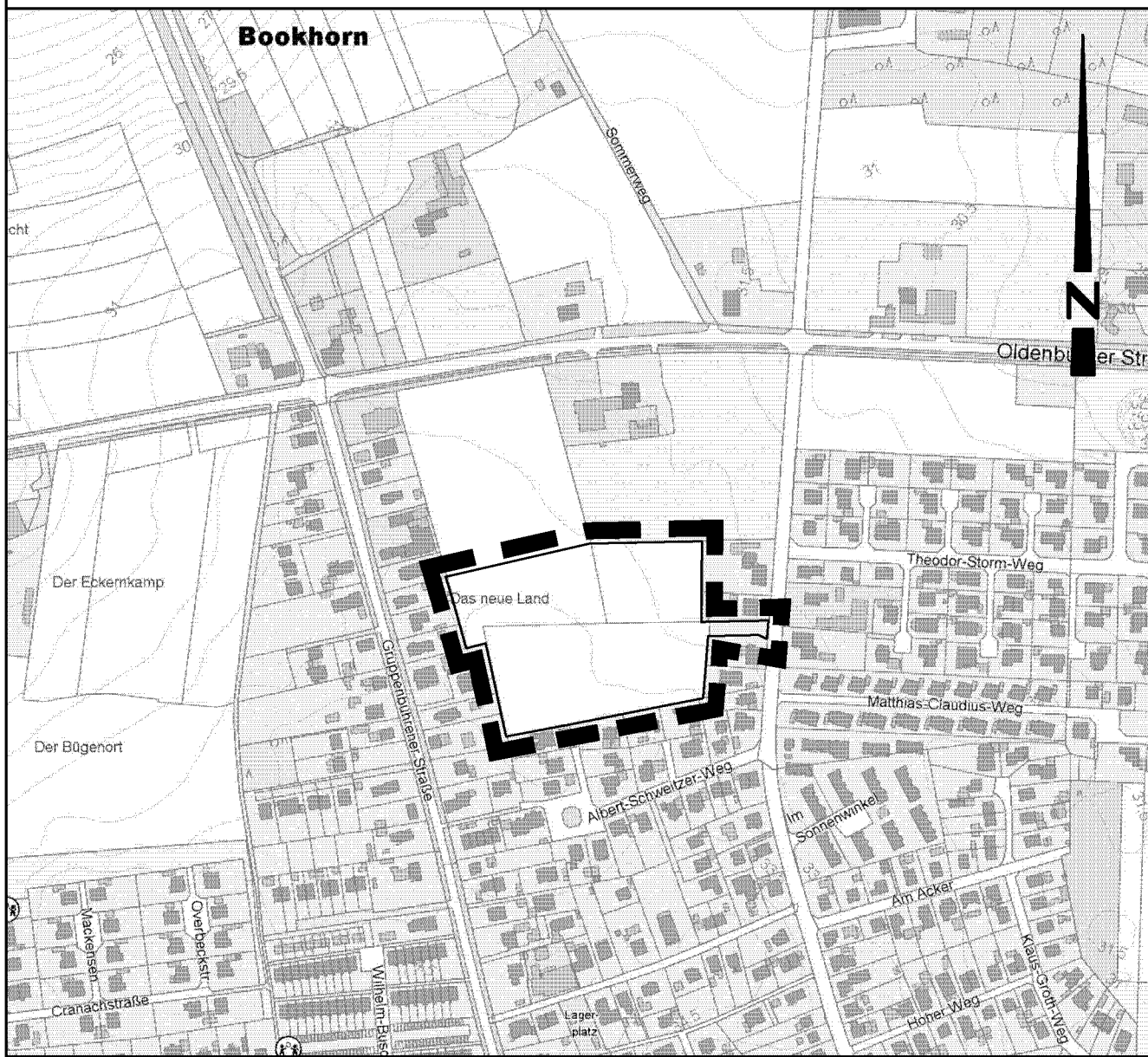
textliche Festsetzung Nr. 1, 2

ÖBV: 1

örtliche Bauvorschrift Nr. 1

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 244

"Westlich Brüninger Weg"

- Verfahren gemäß § 13b BauGB -
- mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO -

M. 1 : 1.000