

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. 238 - Elmelo (Agnes-Miegel-Straße), bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie der Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 07.07.2016
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 Bauleitplanentwürfen gem. § 54 Abs. 4 NGO auf den Bürgermeister übertragen. Aufgrund dieser Befugnis hat die Bürgermeisterin die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 238 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 21.03.2016 bis einschl. 21.04.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 07.07.2016
gez. A. Gerken-Klaas
(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 238 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.06.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 07.07.2016
gez. A. Gerken-Klaas
(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 238 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.07.2016 m Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. 27/16 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 22.07.2016 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 25.07.2016
gez. A. Gerken-Klaas
(Bürgermeisterin)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 238 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
Gemeinde Ganderkesee, Gemarkung Ganderkesee, Flur 14
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.05.2015).

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⁾

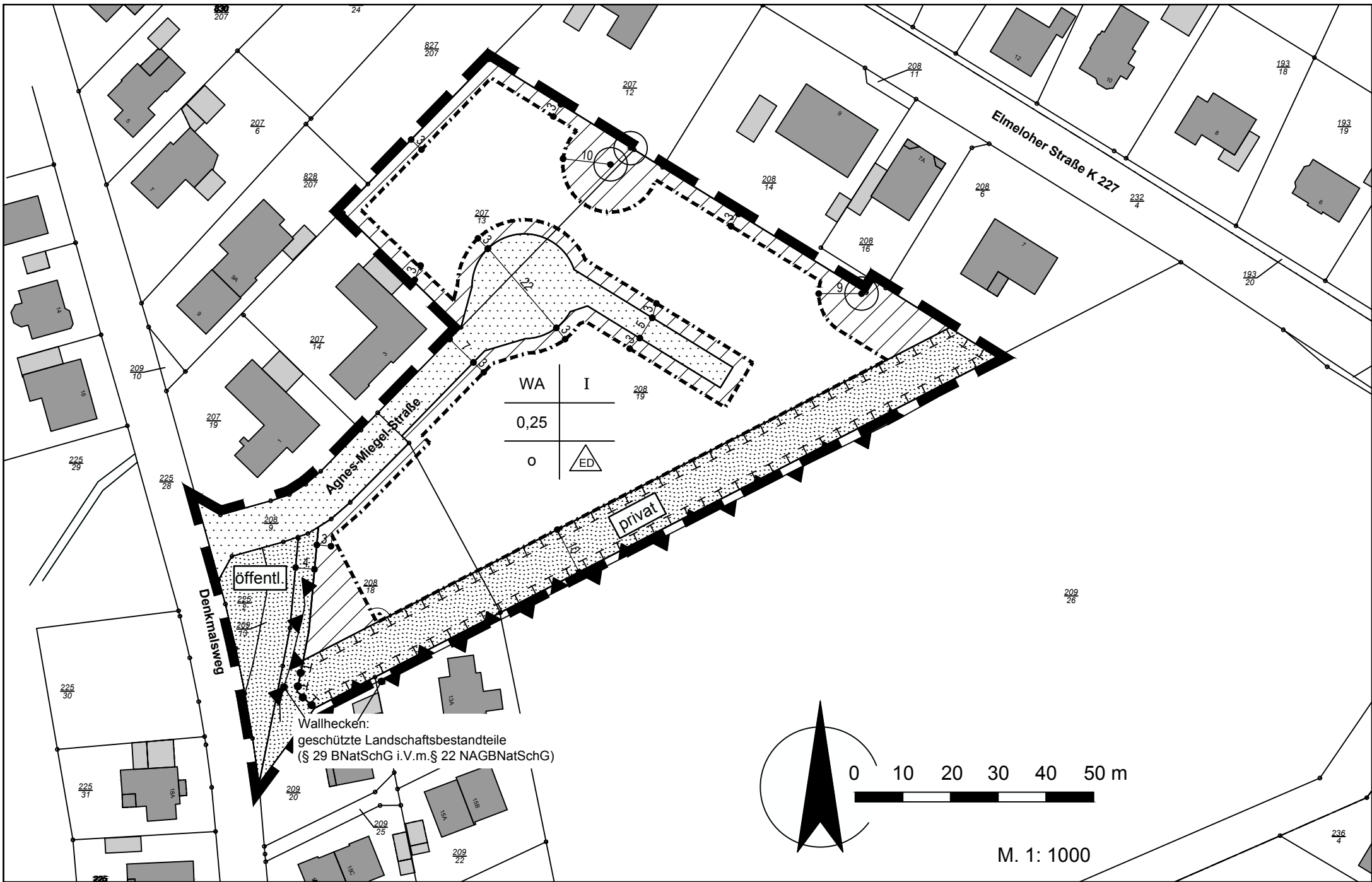
Barnstorf, den
LAMBERS & OSTENDORF
INGENIEURE
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure
Aldorfer Str. 1 – 49406 Barnstorf
Tel. (05442) 9862-0 – Fax 9865-50
info@lo-ing.de – www.lo-ing.de
L.S.
gez. Lambers
Unterschrift

- Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
- Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 238 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnrnstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de
Oldenburg, den 22.06.2016
gez. Lüders
(Dipl.-Ing. Lüders)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,25 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
nicht überbaubare Fläche
überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen

Grünflächen
privat private Grünflächen
öffentl. öffentliche Grünflächen

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
Erhaltung von Bäumen

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

Wallhecke: geschützter Landschaftsbestandteil (§ 29 BNatSchG i.V.m. § 22 NAGBNatSchG)

HINWEISE

Dieser Bebauungsplanänderung 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, Holzkohleansammlungen, 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 oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 (Tel. 0441/799-2120) 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. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Alttablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Bei Hinweisen auf **Kampfmittelbelastungen** ist unverzüglich die Gemeinde Ganderkesee zu benachrichtigen. Ggfs. hat der Grundstückseigentümer weitere Untersuchungen zu veranlassen.

Innerhalb des Plangebietes sowie direkt an der südöstlichen Grenze befinden sich **Wallhecken**, die nach § 29 BNatSchG i.V.m. § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützt sind. Der Schutz gilt dem Walkörper und dem Bewuchs insgesamt.

Sollten sich bei den geplanten Bauvorhaben Hinweise auf die Gefährdung von (streng) geschützten Arten ergeben, z.B. Vorkommen von Amphibien, so sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Schutz **gefährdeter Arten** zu beachten. Ggfs. kann eine fachgutachterliche Beurteilung und Begleitung des Vorhabens erforderlich werden.

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. Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

3. Mindestgrundstücksgrößen

Im gesamten Geltungsbereich beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus 700 qm; je Doppelhaus beträgt die Mindestgrundstücksgröße 700 qm für beide Haushälften zusammen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Im gesamten Geltungsbereich ist je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig, in Doppelhäusern ist höchstens eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Garagen, offene Garagen (Carports) sowie weitere Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Offene Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

6. Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Kronentrauf- und Wurzelbereiche dürfen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Bei ihrem Abgang ist auf dem Baugrundstück eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

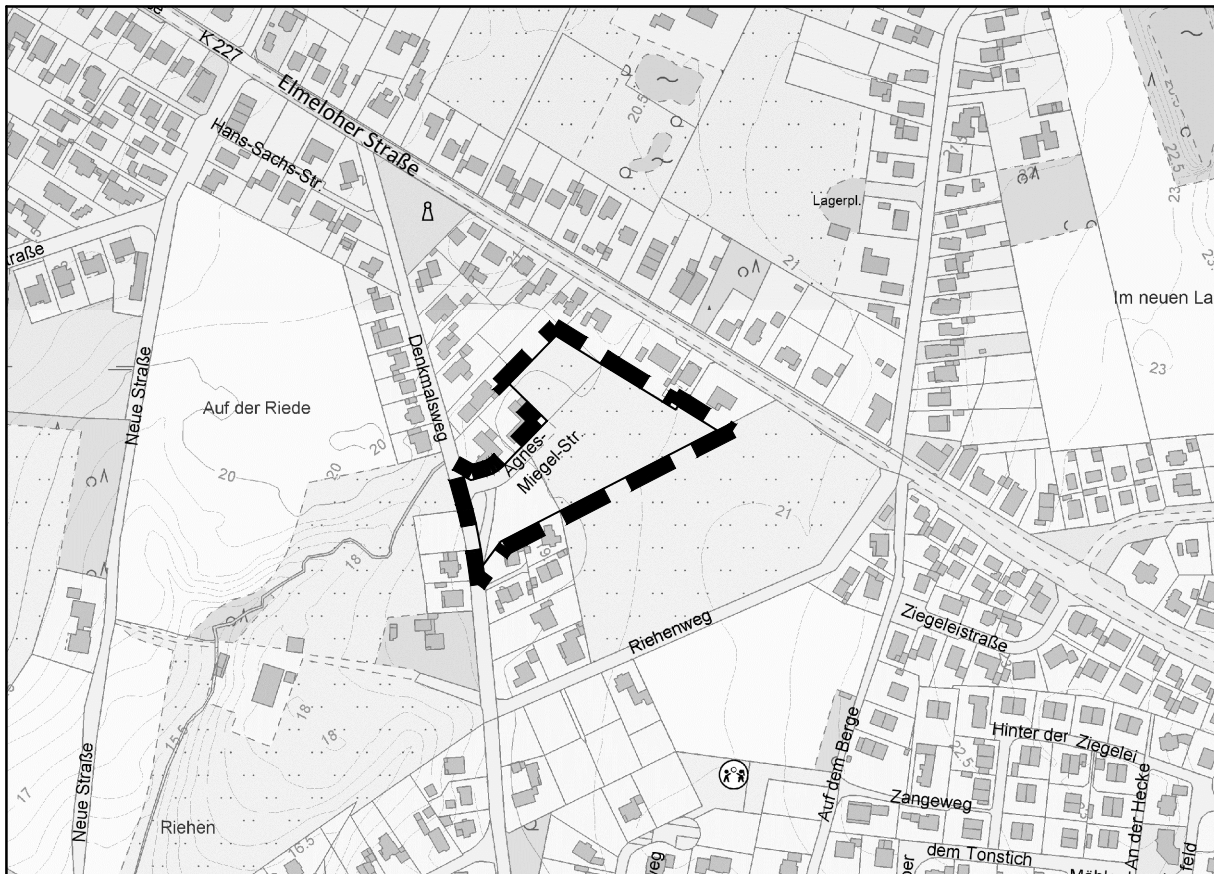
7. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zum Schutz von Amphibienwanderwegen das vorhandene Grünland zu erhalten. Im März und April darf das Grünland nicht gemäht werden (Zeit der Amphibienwanderung). Das flächenhafte Anpflanzen von Gehölzen, die Lagerung von Gartenabfällen sowie jegliche Bautätigkeit ist auf der Fläche nicht zulässig. Einzelne Gehölzpflanzungen oder Hecken sind zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 238 - Elmelo

(Agnes-Miegel-Straße)



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnrnstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

Bearbeitungsstand: ABSCHRIFT