

Das Braakland

368/118

Das Feld

120/9

120/15

120/17

0 50 100 m

121/3

121/4

113/7

83/13

Huder Straße

124/5



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Ganderkesee

Aussenbereichssatzung Nr. 35 nach § 35 (6) BauGB
"Hohenböken, Dorfstraße"

UNTERSCHRIFT

ANZEICHENERKLÄRUNG

Gemeinde Ganderkesee

Landkreis Oldenburg

**Satzung 35 (Außenbereichssatzung)
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich
nördlich der „Huder Straße“ und östlich der
„Dorfstraße“
im Ortsteil Hohenböken**

Urschrift



NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0
info@nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97 174 73

Verfahrensvermerke

Planverfasser

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Tel.: 0441 97174-0
Fax: 0441 97174-73

Oldenburg, den

14.12.2017

(Unterschrift)

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 BauGB i.V.m. mit § 3 Abs. 2 BauGB, nach Bekanntmachung vom 31.05.2017 in der Zeit vom 12.06.2017 bis einschließlich 12.07.2017.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Alt. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 08.06.2017 mit der Bitte um Stellungnahme bis einschließlich 12.07.2017.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat die Satzung nach Prüfung der Anregungen in seiner Sitzung am 14.12.2017 als Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Ganderkesee, den

18.01.18

Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gem. § 10 (3) BauGB am 09.02.18 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit am 09.02.18 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den

12.02.18

Die Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei ihrem Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den

Die Bürgermeisterin

Satzung Nr. 35 -
Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB für einen Teilbereich
nördlich der „Huder Straße“ und östlich der „Dorfstraße“
im Ortsteil Hohenböken

Präambel

Aufgrund der §§ 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der z. Zt. gültigen Fassung und 58 Abs. 2 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz, ebenfalls in der z. Zt. gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 14.12.2017 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung Nr. 35 (Außenbereichssatzung) gilt für den in der anliegenden Karte dargestellten Bereich des Gemeindegebietes im Ortsteil Hohenböken. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen nicht störenden Gewerbebetrieben kann die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt wird, nicht entgegengehalten werden.

§ 3 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

1. Vorhaben nach § 2 müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
2. Die Baugrundstücke für Wohnnutzungen müssen eine Mindestgröße von 1.000 m² besitzen. Pro Baugrundstück ist ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig, wobei die nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB entwickelten Grundsätze für Wohngebäude auch für die Neubebauung gelten.
3. Zulässig ist maximal ein Vollgeschoß.
4. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern oder, insofern dies nicht möglich ist, nach Rückhaltung gedrosselt abzuleiten. Es darf nicht mehr Oberflächenwasser abgeleitet werden als von den derzeit genutzten Flächen.

§ 4 Hinweise

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg in Kraft.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

Altablagerungen

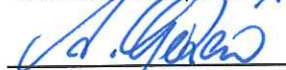
Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (LK Oldenburg) zu benachrichtigen.

Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen; bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen ist Kontakt mit den Versorgungsträgern aufzunehmen.

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Ganderkesee, den 18.01.18



Alice Gerken
(Bürgermeisterin)

Gemeinde Ganderkesee



Inhaltsverzeichnis

1.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	1
2.	RAHMENBEDINGUNGEN	2
3.	BESTANDSAUFNAHME	2
4.	ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE	3
4.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	3
4.2	Belange von Natur und Landschaft	4
4.3	Belange der Landwirtschaft	4
4.4	Belange des Immissionsschutzes	4
4.5	Belange der Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
5.	INHALT DER SATZUNG	6
5.1	Abgrenzung	6
5.2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6
5.3	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit	6
5.4	Hinweise	7
6.	ERGÄNZENDE ANGABEN	7
6.1	Städtebauliche Flächenbilanz	7

1. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieser Satzung verfolgt die Gemeinde Ganderkesee das städtebauliche Ziel einer Überalterung der Einwohnerstruktur in den ländlichen Ortslagen des Gemeindegebietes vorzubeugen und auch der jüngeren Generation Perspektiven für ein Verbleiben in den Orten, hier in Hohenböken, zu bieten. Nur eine Einwohnerstruktur, die alle Altersgruppen beinhaltet, ermöglicht ein lebendiges und zukunftsweisendes Dorfgemeinschafts- und Vereinsleben. Um die nachwachsende Generation in der Ortschaft Hohenböken halten zu können, ist die Schaffung von Wohngrundstücken ein wichtiger Faktor. Vor diesem Hintergrund erachtet es die Gemeinde Ganderkesee als sinnvoll, Baumöglichkeiten in einem moderaten Umfang unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Struktur vorzusehen.

Die Gemeinden können auf Grundlage von § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) für bebaute Bereiche im Außenbereich Außenbereichssatzungen erlassen und festlegen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen nicht störenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben) nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Mit der Satzung soll also die Zulassungsfähigkeit bestimmter sonstiger Vorhaben im Außenbereich erleichtert werden. Der Satzungsbereich bleibt jedoch weiterhin Außenbereich, so dass alle Vorhaben weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Voraussetzung für die Erstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist, dass die bebauten Bereiche nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Im Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung befinden sich 3 Flurstücke mit einer wohnbaulichen Nutzung sowie eine Hofstelle, die nur noch im Nebenerwerb betrieben und durch eine wohnbauliche Nutzung geprägt ist. Aktive landwirtschaftliche Hofstellen im Vollerwerbsbetrieb mit Viehhaltung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die nächsten landwirtschaftlichen Betriebe liegen in westlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 250 m sowie südlich der „Huder Straße“. Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB sind somit erfüllt.

Die bestehenden Nutzungen befinden sich auf großen Grundstücken. Zwischen den drei bebauten Flurstücken sowie der südlich gelegenen Bebauung befindet sich eine Freifläche, die sich im Lückenschluss für eine weitere Bebauung bzw. Nachverdichtung anbietet, ohne die dörfliche Struktur zu überformen. Diese unbebaute Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt.

In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden. Die Gemeinde Ganderkesee formuliert die Dichtewerte für die zukünftige Bebauung im Satzungsgebiet in den Festsetzungen über die Vorgabe einer Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m²; der Geschossigkeit mit maximal einem Vollgeschoss sowie einer Vorgabe zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten.

Demnach ist pro Baugrundstück ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Die nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB entwickelten Grundsätze für Wohngebäude sind bei Neubauten sowie auch bei einem möglichen Ausbau bzw. Umbau der vorhandenen Gebäude im Satzungsgebiet zu beachten. Mit diesen Festsetzungen wird erreicht, dass sich die neue Bebauung in die bestehenden Strukturen einpasst und der gewachsene Ortsteil nicht durch die neue Bebauung überprägt wird.

Aufbauend auf einer grundsätzlichen Untersuchung der Baumöglichkeiten in der Ortschaft Hohenböken hat sich die Gemeinde Ganderkesee zur Realisierung einzelner Potentiale entschlossen. Die Außenbereichssatzung bezieht sich auf die Potenzialfläche Nr. 3 in der Ortschaft Hohenböken¹. Insgesamt ist aus Sicht der Gemeinde, einerseits vor dem Hintergrund der vorhandenen Struktur und andererseits bei Berücksichtigung der planungsrechtlichen Regelungen, eine moderate Verdichtung der Bebauung städtebaulich sinnvoll und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

2. Rahmenbedingungen

Regionales Raumordnungsprogramm

Zurzeit gibt es kein gültiges RROP im Landkreis Oldenburg. Der Kreistag des Landkreises Oldenburg hat daher im Herbst des Jahres 2014 beschlossen, dass RROP neu aufzustellen und das Verfahren durch Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten einzuleiten. Um die Raumordnung an neue Ansprüche anzupassen und zukunftsfähig zu machen und den gesetzlichen Anforderungen Genüge zu tun, wird ein neues RROP auf dem Grundgerüst des außer Kraft getretenen Programms erarbeitet.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee sind die Flächen des Satzungsgebietes, ebenso wie die angrenzenden Flächen, als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

3. Bestandsaufnahme

Die Ortschaft Hohenböken liegt nördlich des zentralen Ortes von Ganderkesee und westlich des Ortsteils Bookholzberg. Das Satzungsgebiet wird im Süden durch die Landesstraße 867 begrenzt, die Bahnstrecke Bremen-Oldenburg verläuft in einem Abstand von ca. 600 m nördlich des Plangebietes.

Die Bundesautobahn A 28 verläuft in einem Abstand von 4 km südlich.

Die Gebäude im Satzungsgebiet sind eingeschossig. Den Wohnhäusern sind Nebengebäude zugeordnet. Die noch unbebauten Flächen im Satzungsgebiet werden ackerbaulich genutzt.

¹ Bauentwicklungsmöglichkeiten Hohenböken, Ergebnisprotokoll, Entwurfsfassung 29.04.2010, NWP-Planungsgesellschaft Oldenburg

Die Dorfstraße, die als westliche Grenze des Satzungsgebietes von Süden nach Norden verläuft, wird auf der westlichen Seite von einer Baumhecke gesäumt. Die Grundstücke werden weitgehend mit einem altersgemäßen Baum- und Gehölzbestand gesäumt, so dass eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gegeben ist.

Landwirtschaftliche Hofstellen im Vollerwerb sind im Satzungsbereich nicht und in den angrenzenden Bereichen erst in einem größeren Abstand vorhanden. Die an den Satzungsbereich angrenzenden Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich als Grünland oder als Ackerflächen genutzt. Eingestreut befinden sich jedoch auch hier einzelne Siedlungsnutzungen.

Die bestehenden Straßen sind mit einer Pflasterdecke oder bituminös befestigt. Ein weiterer Ausbau der Straßen ist aufgrund der durch die Satzung ermöglichten Siedlungsverdichtung nicht erforderlich.

Der ÖPNV ist im Wesentlichen auf die Schülerbeförderung ausgerichtet. Die auf den Schülerverkehr ausgerichtete Linie 246 bedient den Ort Hohenböken. Die Haltestellen der Linie 220 liegen deutlich außerhalb des fußläufigen Einzugsradius von 600 m.

4. Abwägungsrelevante Belange

4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der durchzuführenden Beteiligungsverfahren gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB wird der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Planinhalten gegeben.

Der Landkreis Oldenburg regt an die zulässige Versiegelung der Grundstücke zu begrenzen und die Grundstücksgrößen auf max. 1.500 m² anzuheben.

Die Gemeinde Ganderkesee schreibt mit der Satzung Mindestgrundstücksgrößen von 1.000 m² bei gleichzeitiger Vorgabe von zwei Wohneinheiten pro Gebäude und Grundstück vor. Auf den Flächen im Plangebiet können somit bis zu 4 Grundstücke ermöglicht werden. Der Bedarf des Baulandes wird durch die örtliche Nachfrage ausgelöst mit der erwarteten Realisierung von sich einfügenden Baukörpern. Weiteren Regelungsbedarf sieht die Gemeinde nicht

Hinsichtlich der Ableitung des gereinigten Schmutzwassers in das Grundwasser weist der Landkreis darauf hin, dass ohne Ausnahme maximal 4 zusätzliche Wohneinheiten genehmigungsfähig sind. Die Gemeinde berücksichtigt diesen Hinweis.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist auf die Emissionen der L 867 hin. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Seitens der Gemeinde wird hier kein Handlungsbedarf gesehen.

Weitere planungsrelevante Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht. Private Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Auf die Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist die Eingriffsregelung nach BauGB nicht anzuwenden. Vielmehr wird der Eingriff im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren bewertet.

4.3 Belange der Landwirtschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe vorhanden. Westlich des geplanten Satzungsbereiches befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m der nächste größere landwirtschaftliche Betrieb mit Tierhaltung. Weitere Betriebe sind südlich der Landesstraße L 867 „Huder Straße“ vorhanden. Diese Betriebe werden aufgrund der räumlichen Zäsur der Landesstraße nicht als störend für die weitere Entwicklung des Satzungsbereiches gesehen.

Der bestehende Nebenerwerbsbetrieb übt die landwirtschaftliche Nutzung nur in einem sehr geringen Maße aus. Hauptsächlich besteht die Nutzung aus der Bewirtschaftung der umliegenden Ackerflächen. Angrenzende Ackerflächen auch an reiner Wohnbebauung sind gebietstypisch für den Außenbereich. Zusätzlich werden jährlich wenige Rinder (derzeit 3 Stück) auf die nicht am Hof gelegenen Weiden gebracht und im Winter im rückseitig liegenden kleinen Stall untergebracht. Ein ehemaliger Schweinestall wird nicht mehr landwirtschaftlich, sondern als Garage/Werkstatt genutzt. Es sind seitens des Betriebsinhabers keine substantiellen Erweiterungen/Entwicklungen vorgesehen.

Optisch und auch tatsächlich dominiert das Wohngebäude und die Wohnnutzung durch die Familie die Hofstelle, da weitere Nebengebäude und typische landwirtschaftliche Nutzung des Hofgeländes (wie z.B. ein Silolagerplatz oder ähnliches) nicht vorhanden sind. Hierdurch wirkt der landwirtschaftliche Betrieb auf seine Umgebung nicht mehr prägend ein, so dass gemäß den Grundsätzen des BauGB zum § 35 Abs. 6 BauGB eine heranrückende Wohnnutzung nicht schädlich für die im Außenbereich prägende landwirtschaftliche Nutzung sein kann.

Inwieweit ggfls. einzelfallbezogene Immissionsuntersuchungen im Zuge der nachfolgenden Realisierung von Vorhaben im Satzungsgebiet erforderlich sind, bleibt den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

4.4 Belange des Immissionsschutzes

Verkehrslärm

Für die zu betrachtende Außenbereichslage ist hinsichtlich des Immissionsschutzes unter der Annahme eines Dorf-/ Mischgebietes ein Orientierungswert von 60/50 dB(A) zugrunde zu legen. Der Satzungsbereich befindet sich mit einem Abstand von mehr als 4 km nicht mehr im Einwirkungsbereich der Autobahn. Der Abstand der südlich verlaufenden Landesstraße L 867 liegt bei > 100 m zur potenziellen Baufläche und somit in einem Abstand, der sich ebenfalls nicht mehr substantiell auf das Satzungsgebiet auswirkt. In einer überschlägigen Immissionsberechnung mit dem Programm LIS (Lärm im Städtebau) wurden für das Satzungsgebiet im Mittelungspegel bei der Annahme von 8.500 Fahrten Werte von 54,3 dB (A) tags und 45,5 dB(A) nachts ermittelt.

Der Einwirkungsbereich der östlich verlaufenden Bundesstraße 212 ist mit einem Abstand von mehr als 1.000 m nicht mehr gegeben.

Im Zuge des Baus des Jade-Weser-Ports und der damit einhergehenden möglichen Mehrbelastungen der Bahnanrainer durch die steigende Nutzung des Schienenverkehrs wurde ein Immissionsschutzgutachten zur schalltechnischen Dimensionierung von Schallschutzwänden entlang der Bahnstrecke erstellt. Die prognostizierten Lärmbelastungen durch den steigenden Schienenverkehr der nördlich verlaufenden Bahnstrecke Oldenburg – Bremen wurden für das Prognosejahr 2015 mit Werten von ca. 50 dB(A) nachts sowie maximal 50 dB(A) tags ohne Schallschutzanlagen ermittelt².

Mit den ermittelten Lärmwerten (ohne Schallschutzanlagen) werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet bzw. Dorfgebiet zum Nachtzeitraum eingehalten bzw. im nördlichen Bereich knapp überschritten. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung zur Bereitstellung von Bauflächen und des beabsichtigten Lückenschlusses kann von einer verträglichen Lärmbelastung im Satzungsgebiet ausgegangen werden.

Gerüche

Aufgrund der beschriebenen Abstände zu bestehenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben mit Tierhaltung werden keine relevanten Belastungen der zukünftigen Bauflächen erwartet. Es handelt sich hierbei um eine kleinteilige Erweiterung des Bauflächenpotenzials, insbesondere für die örtliche Bevölkerung. Im ländlichen Raum sind die auftretenden ständigen und auch saisonalen Geruchs- und Lärmbelastungen der landwirtschaftlichen Bodenbearbeitung und Tierhaltung bekannt und als ortstypisch hinnehmbar vorzusetzen. Der Schutzanspruch der Wohnnutzungen ist mit den Bedürfnissen der Landwirtschaft abgewogen und über die Gebietstypik eines Misch- und Dorfgebietes ausreichend berücksichtigt.

Die Gemeinde sieht hinsichtlich der Immissionssituation durch die Aufstellung der Satzung Nr. 35 keine besondere Konfliktlage ausgelöst.

4.5 Belange der Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Satzungsgebiet, einschließlich der bereits vorhandenen oder durch diese Satzung ermöglichten Bauplätze in der Baulücke, ist über die „Dorfstraße“ erschlossen.

Die Entsorgung des Abwassers obliegt im Satzungsgebiet den Grundstückseigentümern. Nach einer Stellungnahme des Landkreises Oldenburg – Amt für Bodenschutz und Abfallwirtschaft – dürfte eine weitere Anschlussmöglichkeit von bis zu 4 zusätzlichen Wohneinheiten mit Einleitung in das Grundwasser erlaubnisfähig sein.

Der Landkreis weist ergänzend darauf hin, dass für alle bereits bestehenden Kleinkläranlagen Einleitungen in die Gräben beantragt wurden, da keine ausreichende Versickerungsfähigkeit der Böden gegeben ist. Entsprechende Ausnahmen von der Satzung zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht wurden zugelassen. Abwasser und Niederschlagswasser sind vollständig auf den Baugrundstücken zu versickern. Weitere Ausnahmen werden ohne Nachweis der Leistungsfähigkeit und Belastbarkeit der Gräben

² Schalltechnische Dimensionierung von Lärmschutzwänden entlang der Bahnstrecke Oldenburg – Bremen, plan-kontor Städtebau, Oldenburg März 2009

nicht zugelassen. Aus diesem Grund ist das Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken zu versickern oder, insofern das nicht möglich ist, nach Rückhaltung gedrosselt abzuleiten. Es darf nicht mehr Oberflächenwasser abgeleitet werden als von den derzeit genutzten Flächen.

5. Inhalt der Satzung

5.1 Abgrenzung

Die Satzung umfasst einen überwiegend bebauten Bereich im Ortsteil Hohenböken, nördlich der „Huder Straße“ und östlich der „Dorfstraße“. Der genaue Geltungsbereich ist dem Planteil zu entnehmen.

5.2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Die Zulässigkeitsvoraussetzung für Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB wird durch die Satzung dergestalt modifiziert, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen nicht störenden Gewerbebetrieben die im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt werden könnte, nicht entgegengehalten werden kann.

5.3 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

Um die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sicherzustellen werden nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne der Satzung getroffen. Neben der Einhaltung von Art und Maß der Bebauung sind zudem die Grundstücksgroße und die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude vergleichbar mit den benachbarten Bestandsbauten zu sehen.

1. Vorhaben nach § 2 dieser Satzung müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

2. Die Baugrundstücke für Wohnnutzungen müssen eine Mindestgröße von 1.000 m² besitzen. Pro Baugrundstück ist ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten zulässig, wobei die nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB entwickelten Grundsätze für Wohngebäude auch für die Neubebauung gelten.

3. Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss.

4. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern oder, insofern dies nicht möglich ist, nach Rückhaltung gedrosselt abzuleiten. Es darf nicht mehr Oberflächenwasser abgeleitet werden als von den derzeit genutzten Flächen.

5.4 Hinweise

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg in Kraft.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises bzw. dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

Altablagerungen

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Abfallbehörde des Landkreises Oldenburg zu unterrichten.

Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen; bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen ist Kontakt mit den Versorgungsträgern aufzunehmen.

6. Ergänzende Angaben

6.1 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Fläche der Außenbereichssatzung beträgt:

Satzung gemäß:	Fläche
§ 35 Abs. 6 BauGB	19.449 m ²

Ganderkesee, den 18.01.18

Gemeinde Ganderkesee

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Gerken', written over a horizontal line.

Alice Gerken
(Bürgermeisterin)

