

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 diesen Bebauungsplan Nr. 213 „Bürstel- Bürsteler Straße/ Bassumer Weg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 29.02.2008 L.S. gez. A. Gerken-Klaas Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1 : 1.000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtlegene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NvVermG)).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.11.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg - Katasteramt Delmenhorst:

Delmenhorst, den 19.11.2007 gez. Roßkamp Katasteramt Delmenhorst

Planverfasser

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

Oldenburg, den 12.11.2007 gez. Th. Aufleger (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 28.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 213 beschlossen.

Ganderkesee, den 29.02.2008 L.S. gez. A. Gerken-Klaas Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 30.11.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 213 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 12.02.2007 bis 12.03.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Ganderkesee, den 29.02.2008 L.S. gez. A. Gerken-Klaas Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 213 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.10.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 29.02.2008 L.S. gez. A. Gerken-Klaas Bürgermeisterin

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 213 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.04.2008 im Amtsblatt Landkreis Oldenburg, bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 213 ist damit am 04.04.2008 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 07.04.2008 L.S. gez. A. Gerken-Klaas Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 213 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 213 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den Bürgermeisterin

Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen; u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDsSchG) meldeschnell und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldspflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDsSchG 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 Umfassung der Anzeige stellt eine Ordnungsgewissheit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDsSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4 wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

2. Altablagungen

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

3. Versorgungsleitungen

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

4. Bauverbotszone

20m Bauverbotszone Gemäß § 24 NStroG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Kreisstraßen (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestellten Fahrbahn), nicht errichtet werden.

40m Baubeschränkungszone

Gemäß § 24 NStroG besteht entlang von Kreisstraßen eine 40m tiefe Baubeschränkungszone (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestellten Fahrbahn).

Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der K 234 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baulicher Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.

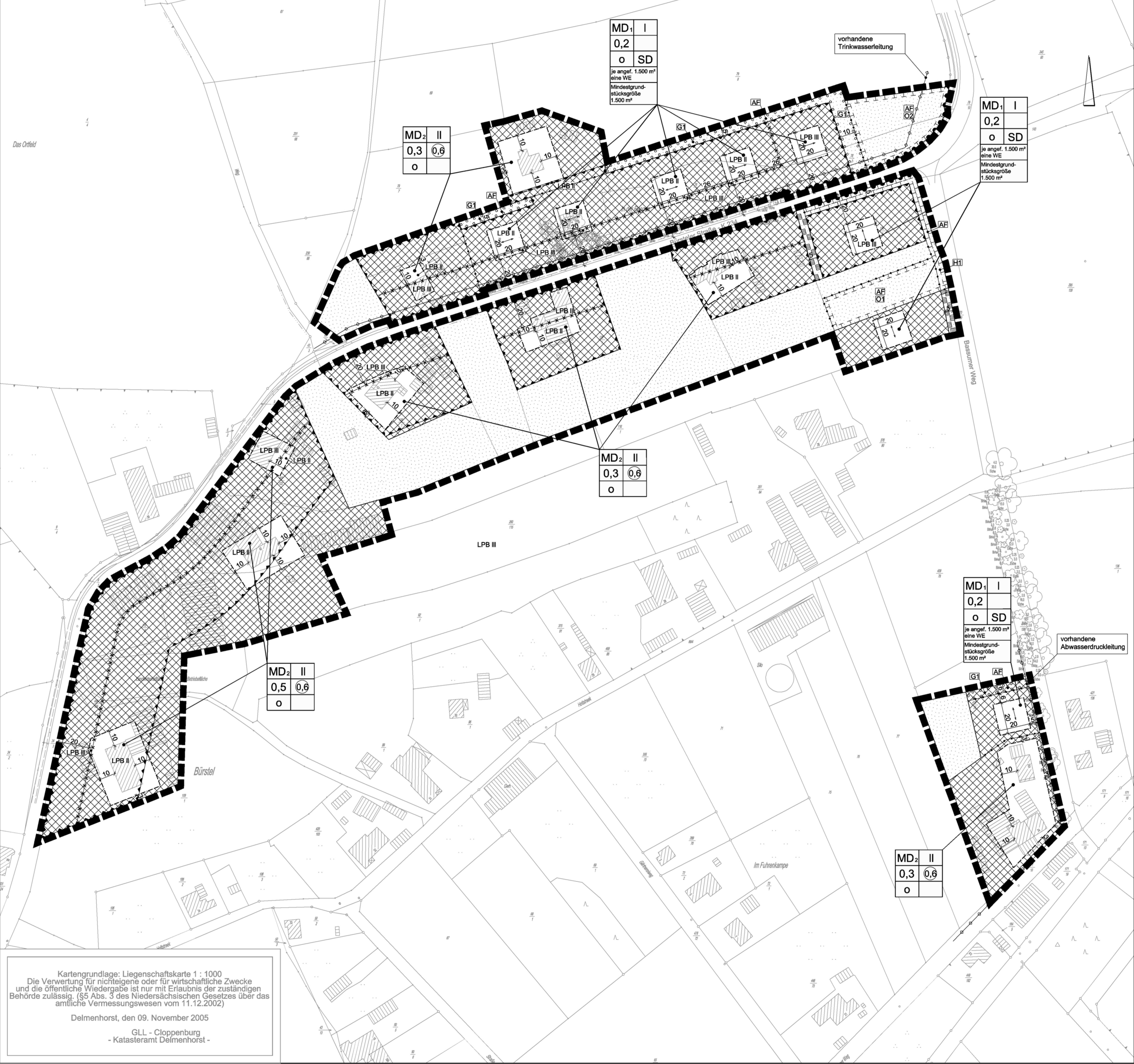
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2114), zuletzt geändert durch Art 21 G zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005 (BGBl. I. S. 1318).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 137, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)

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

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	Plan_Bürstel.dxf	23.12.2005
Planunterlage ÖBV		



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung
 - MD Dorfgebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 0,6 Geschosflächenzahl
 - 0,2 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - SD Satteldach
 - O Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- 6. Verkehrsflächen
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - unterirdische Leitungen des ÖÖWV
- 9. Grünflächen
 - Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Landwirtschaft, Garten und Nebenanlagen
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- 15. Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LPB II Lärmpegelbereich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - Firstrichtung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung Innerhalb des Dorfgebietes MD 1 und MD 2 sind folgende zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Tankstellen (§ 5 [2] Nr. 9 BauNVO)
 - Vergnügungstätten (§ 5 [3] BauNVO)
- 2. Bauliche Nutzungen der nicht überbaubaren Flächen Neben den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 12 und 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen im Dorfgebiet MD 2 landwirtschaftliche und gewerbliche Gebäude (z.B. Ställe, Remisen) unter Berücksichtigung des § 24 NStroG zulässig.
- 3. Höhe baulicher Anlagen Gemäß § 15 [2] BauNVO darf die Firsthöhe nicht mehr als 10,00 m betragen. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes (Firsthöhe) und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrbahnmittle der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht von der Straßenecke auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudewand. Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts.
- 4. Begrenzung der Wohnneihen In dem Dorfgebiet MD 1 sind je Baugrundstück höchstens eine Wohnneihe je angefangene 1.500 m zulässig.
- 5. Bauweise Für die Bereiche MD 1 und MD 2 gilt eine offene Bauweise. Für den Bereich MD 1 ist eine Beschränkung der Gebäudelängen von maximal 20,00 m festgesetzt.
- 6. Private Grünflächen Die privaten Grünflächen unterliegen der besonderen Zweckbestimmung einer landwirtschaftlichen- oder Gartennutzung. Es sind bauliche Anlagen bis zu einer Größe von 35 qm zulässig.
- 7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten und mit G1 gekennzeichneten Flächen ist eine drehneihige Heckenpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Um einen gestuften Bestandsaufbau zu erreichen, sind in den äußeren Reihen Sträucher, in der mittleren Reihe Bäume zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern innerhalb der äußeren Reihen darf 1,50 m nicht überschreiten, zwischen den Bäumen innerhalb der mittleren Reihen darf er 10,0 m nicht überschreiten. Für die Pflanzung sind die Gehölzarten der aufgeführten Pflanzliste in den angegebenen Pflanzqualitäten zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Der Wall ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind die Arten und Pflanzqualitäten der untenstehenden Pflanzliste zu verwenden. Der Anteil an Bäumen darf 20 % nicht unterschreiten. Die Pflanzabstände dürfen 2,0 m nicht unterschreiten. Pro Baugrundstück darf die Wallhecke für eine Zufahrt von bis zu 6,0 m Breite unterbrochen werden.
- 8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit O 1 bzw. O 2 gekennzeichneten Flächen sind Obstweiden anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind über die Fläche verteilt 35 – 45 (O 1) bzw. 60-65 (O 2) hochstämmige Obstbäume regionaler Arten und Sorten anzupflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die Flächen sind mit einer standortgerechten Wildwiesensamenmischung einzusäen und extensiv als Dauergrünland zu nutzen. Die Flächen sind ein- bis dreimalig im Jahr zu mähen, das Mahgut ist abzutransportieren. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit H 1 gekennzeichneten Fläche ist eine Wallhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist aus Bodenmaterial ein ca. 1 m hoher Wall mit einer Breite an der Sohle von 2,0 – 2,5 m und an der Krone von ca. 1,0 m aufzuschütten und leicht zu verdichten. Der Wall ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind die Arten und Pflanzqualitäten der untenstehenden Pflanzliste zu verwenden. Der Anteil an Bäumen darf 20 % nicht unterschreiten. Die Pflanzabstände dürfen 2,0 m nicht unterschreiten.

- 9. Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und –maßnahmen im Sinne des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) BauGB) Die im Bebauungsplan mit AF gekennzeichneten Flächen, sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 (1a) BauGB als Sammelausgleichsflächen den privaten Grundstücken MD 1 zugeordnet. Zur Festlegung der Verteilungsmassstäbe für die Abrechnung sind die Regelungen der Satzung gemäß § 13b c BauGB der Gemeinde Ganderkesee entsprechend anzuwenden.
- 10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24a BauGB In den Wohn- und Aufenthaltsräumen sind in den im Plan mit gekennzeichneten Bereichen auf der der Bürsteler Straße direkt und in einem Winkel bis zu 90° zugewandten Fassaden die folgenden erdortlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w)res durch die Außenbauteile (Wand, Fensterrahmen, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:
 - Lärmpegelbereich III: erf. R'w/res = 35 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen erf. R'w/res = 30 dB für Büro- und Sozialräume
 - Lärmpegelbereich II: erf. R'w/res = 30 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen erf. R'w/res = 30 dB für Büro- und Sozialräume

Pflanzliste Heckenpflanzung		Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 12 – 14 cm)	
Straucher (Pflanzqualität: Höhe mindestens 100 cm)			
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus alba</i>	Faulbaum	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgelbblättrig	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Salix aurita</i>	Ohnweide	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder		

Pflanzliste: Wallhecke		Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm)	
Sträucher Pflanzqualität: Höhe mindestens 100 cm)		Laubbäume	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Fraxinus alnus</i>	Faulbaum	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Hedera helix</i>	Fleis	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose		
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn		
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgelbblättrig		
<i>Sambucus nigra</i>	Höhlener		
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		

Örtliche Bauvorschriften

- 1. Dachform Die Gebäude im Dorfgebiet MD 1 sind mit einem Satteldach zu errichten. Hier darf die Dachneigung nicht weniger als 35° und nicht mehr als 50° betragen. Es sind nur Dachziegel in roter oder anthraziter Farbgebung zulässig.
- 2. Dachausbauten Die Gesamtlänge von Dachausbauten im Dorfgebiet MD 1 darf nur maximal 1/3 der jeweiligen gesamten Dachfläche betragen. Der seitliche Abstand ist mit mindestens 1,50 m zu bemessen.
- 3. Einfriedungen Die der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksränder im Dorfgebiet MD 1 sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Hecke einzufrieden. Die Anpflanzungen sind entsprechend nachfolgender Pflanzliste vorzunehmen:

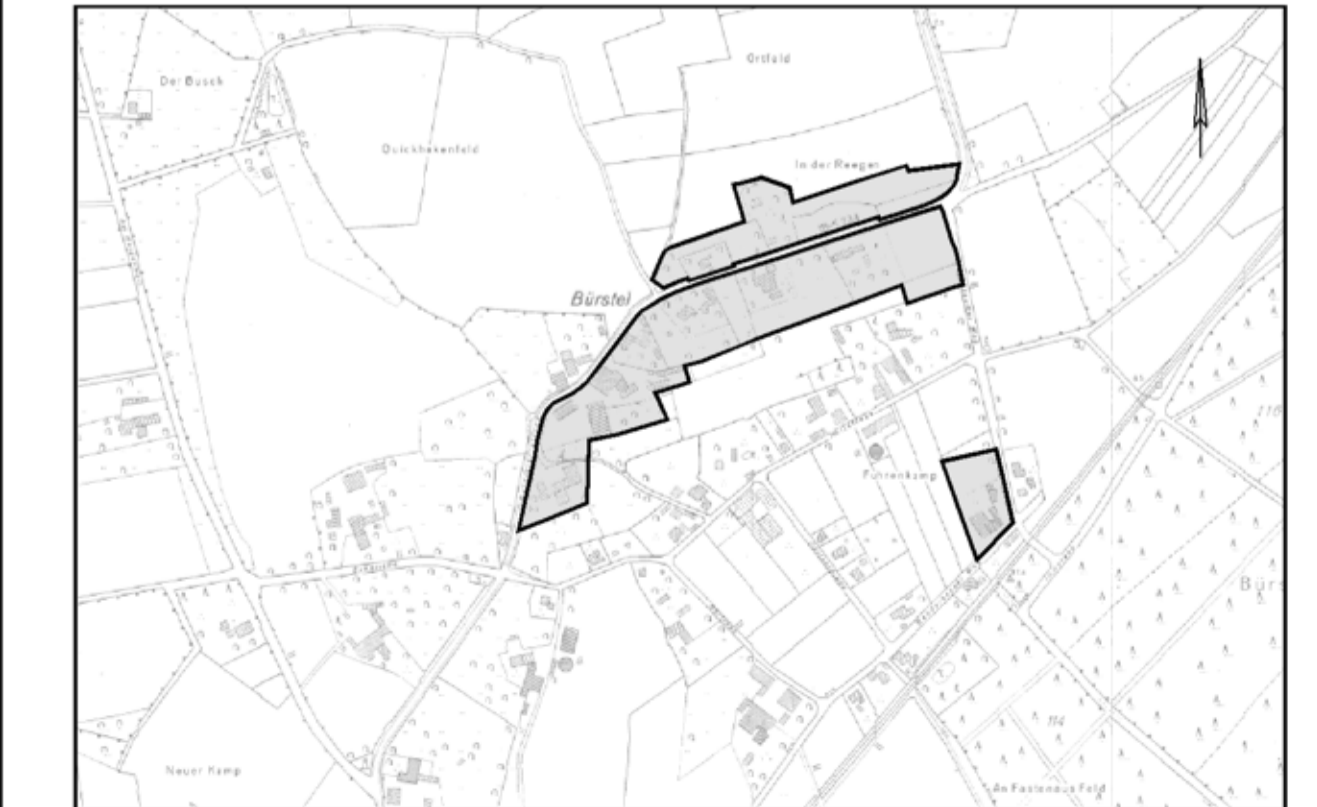
Hecken		
Berberitze	Berberis thunbergii	
Eingriffeliger Weißdorn	Cornus monogyna	
Hainbuche	Carpinus betulus	
Rotbuche	Fagus sylvatica	
Stechpalme	Ilex aquifolium	

gezeichnet:	U. St.	K. Heise	K. Heise		
geprüft:	T. Aufleger	T. Aufleger	T. Aufleger		
Datum:	24.01.2007	02.04.2007	06.11.2007		

GEMEINDE GANDERKESEE Landkreis Oldenburg

Einfacher Bebauungsplan Nr. 213 "Bürstel- Bürsteler Straße/ Bassumer Weg" gem. § 30 (3) BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M 1:10.000

11.10.2007 M 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH Eschenweg 1 26121 Oldenburg Postfach 3967 Telefon 0441/97174-0	Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung Eschenweg 1 26121 Oldenburg Postfach 3967 Telefon 0441/97174-0
---	---