

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. 167 "Falkenburg – östlich Orthstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie der Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 15.12.2015

L.S.

gez. A. Gerken-Klaas

(Bürgermeisterin)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 04.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ganderkesee, den 15.12.2015

gez. A. Gerken-Klaas

(Bürgermeisterin)

Öffentliche Auslegung

Der Ausschus für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 13.05.2015 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 167 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 167 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.06.2015 bis einschl. 17.07.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 15.12.2015

gez. A. Gerken-Klaas

(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 167 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.10.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 15.12.2015

gez. A. Gerken-Klaas

(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 167 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.03.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. 10/16 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 11.03.2016 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 11.03.2016

gez. A. Gerken-Klaas

(Bürgermeisterin)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 167 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 37
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2014



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.08.2014).

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 05.11.2015

LAMBERS & OSTENDORF

INGENIEURE

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

L.S.

Amtliche Vermessungsstelle

Barnstorf

gez. Lambers

Aldorfer Str. 1 – 49406 Barnstorf

Tel. (05442) 9962-0 – Fax 9865-50

Unterschrift

Info@lo-ing.de www.lo-ing.de

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 Bebauungsplans Nr. 167 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126

26121 Oldenburg

Tel.: 0441/97201-0

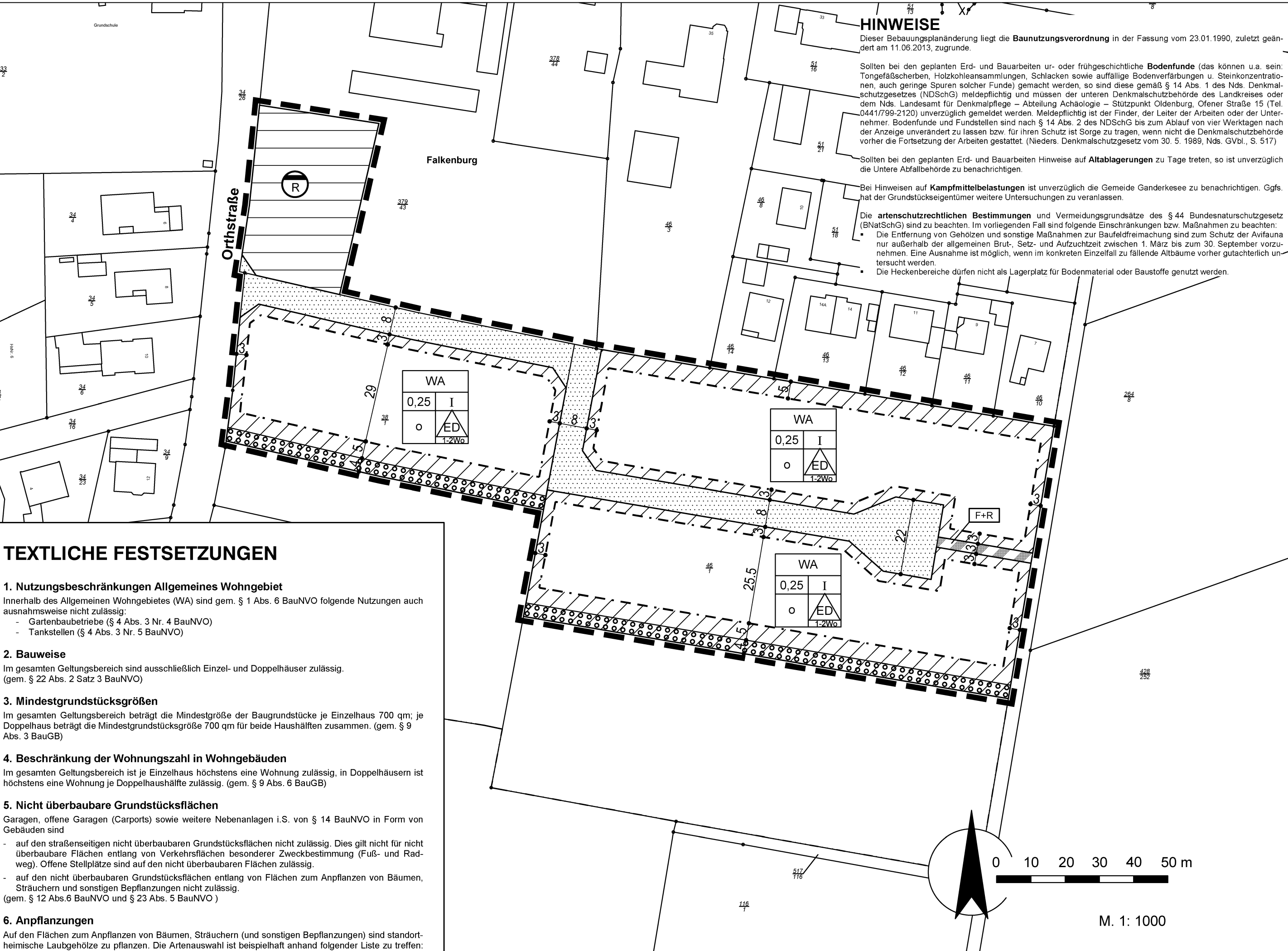
Fax: 0441/97201-99

E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

Oldenburg, den 10.12.2015

gez. Lüders

(Dipl.-Ing. Lüders)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) 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)

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. 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. 6 BauGB)

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Garagen, offene Garagen (Carports) sowie weitere Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind

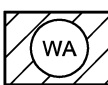
- auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Dies gilt nicht für nicht überbaubare Flächen entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg). Offene Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig. (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

6. Anpflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Steileiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuß. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen einer Art aus der o.g. Liste innerhalb der Fläche vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

1-2Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen)
(Siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)

Maß der baulichen Nutzung

0,25

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

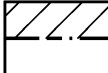
o

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze



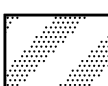
nicht überbaubare Fläche



Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



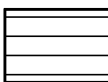
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F+R

Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



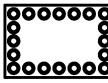
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:

R

Regenwasser Rückhaltung

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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

Sonstige Planzeichen

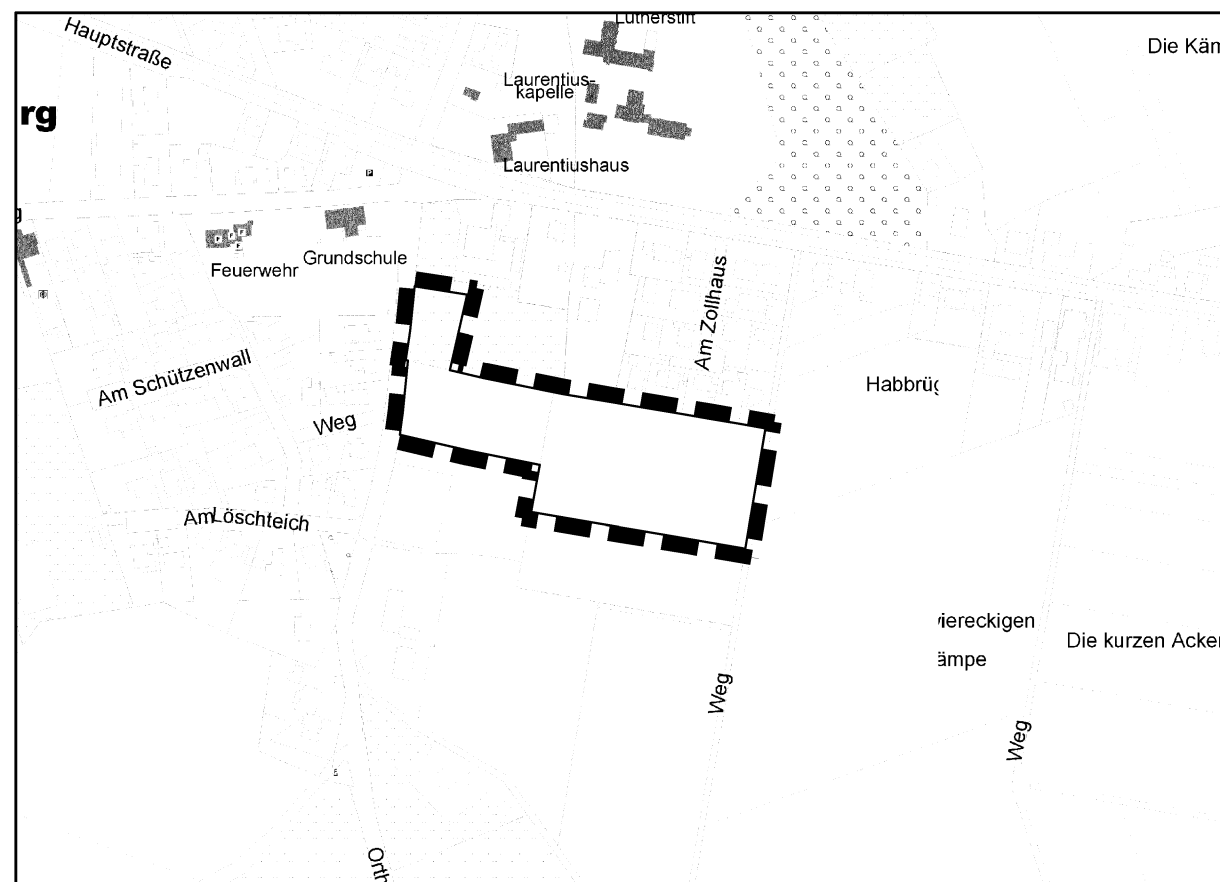


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 167

"Falkenburg - östlich Orthstraße"



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

Bearbeitungsstand: ABSCHRIFT