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 den Bebauungsplan Nr. 247 - Bookholzberg „nördlich An der Bahn, westlich Wellenhofsweg“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 19.11.2019

L.S. gez. Alice Gerken

..... (Bürgermeisterin)

VERFAHRENSVERMERKE

Öffentliche Auslegung
Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung hat in seiner Sitzung 14.03.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 247 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 247 mit der Begründung haben vom 13.05.2019 bis 13.06.2019 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

gez. Alice Gerken

Ganderkesee, den 19.11.2019 .....

(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 247 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

gez. Alice Gerken

Ganderkesee, den 19.11.2019 .....

(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 247 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.12.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg (Nr. 47 / 19) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 247 ist damit am 06.12.2019 rechtsverbindlich geworden.

gez. Alice Gerken

Ganderkesee, den 10.12.2019 .....

(Bürgermeisterin)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 247 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
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.07.2017).
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)]

Oldenburg, den 06.11.2019

..... L.S.
ÖBVI Lübkemann
gez. W. Lübkemann
.....
Unterschrift

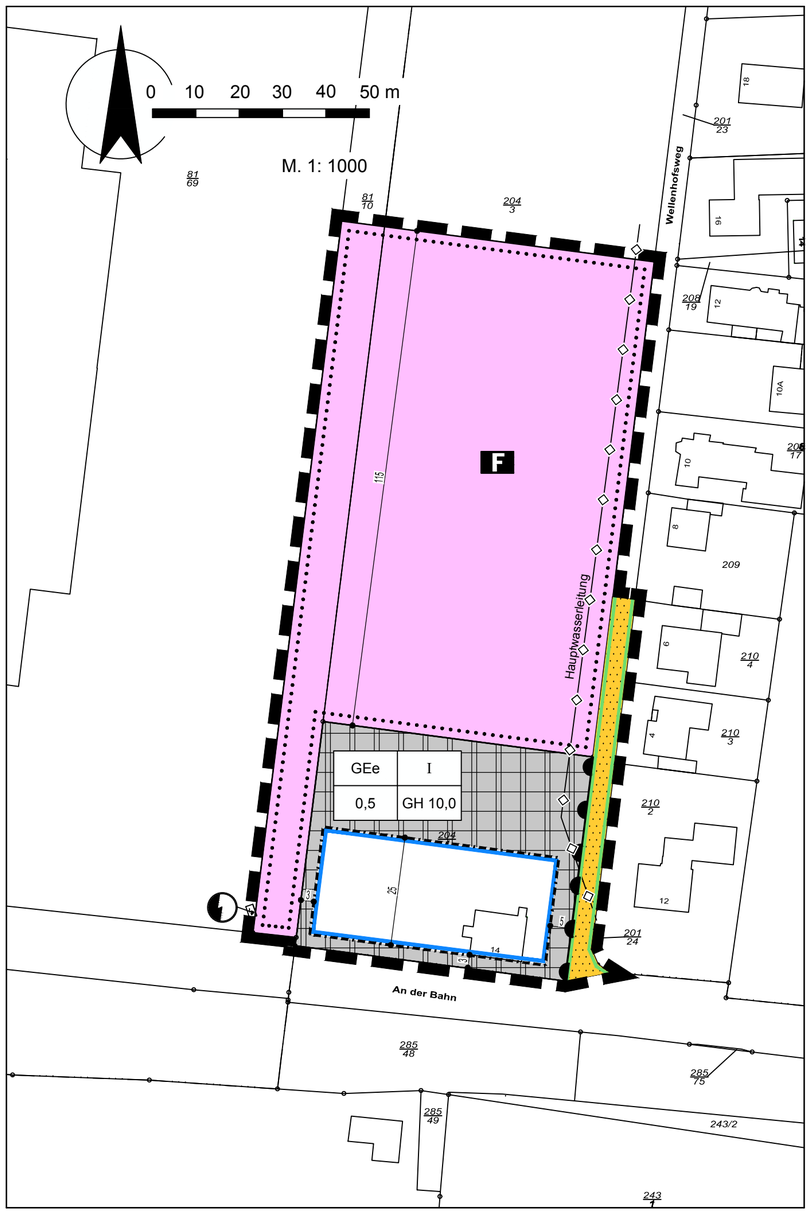
1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser
Der Bebauungsplans Nr. 247 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnernstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
info@plankontor-staedtebau.de

Oldenburg, den 29.10.2019

gez. Lüders
.....
(Dipl.-Ing. Lüders)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GEe — Gewerbegebiete mit Einschränkungen

Maß der baulichen Nutzung

0,5 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 10,0 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

F — Feuerwehr

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

2. Gebäudehöhe
Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt; der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile in Sinne der Bauordnung wie, z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Seile i.A., zulässig.
(gem. § 16 und § 18 BauNVO)

3. Abweichende Bauweise
Im Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise. Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

Denkmalschutz
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 Denkmalschutzbehörde (Landkreis Oldenburg) 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 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011, Nds. GVBl. S. 135)

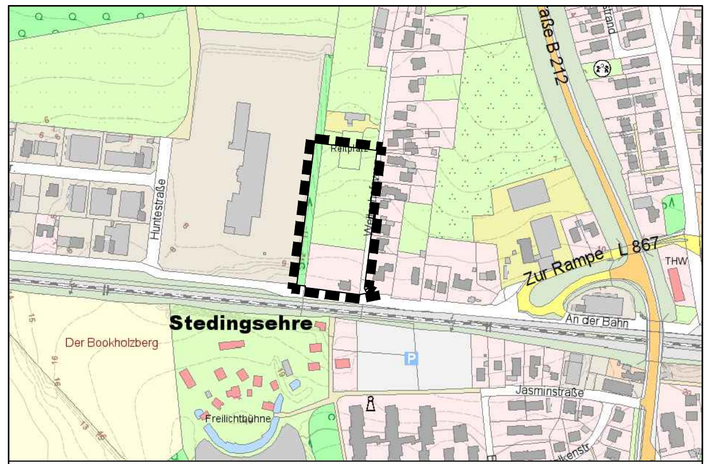
Altablagerungen
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Abfallbehörde (Landkreis Oldenburg) zu benachrichtigen.

Artenschutz
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Unmittelbar vor Baumfällarbeiten sind die zu beseitigenden Bäume auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Es sind gegebenenfalls Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.
Wenn Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden sind, kann eine Ausnahme bei der Naturschutzbehörde (Landkreis Oldenburg) beantragt werden. Der Antrag ist jedoch stets im Einzelfall unter Berücksichtigung des Erhaltungszustands der betroffenen Art und zumutbarer Alternativen zu prüfen.

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 247 - Bookholzberg

"nördlich An der Bahn, westlich Wellenhofsweg"



LGLN Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018

Übersichtsplan: 1 : 5.000

plan kontor städtebau
Ehnernstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de
Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss	ABSCHRIFT