

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. 251 "Schierbrok, westlich Schierbroker Mühlenweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 09.07.2019
gez. Alice Gerken
L.S. (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 Bauleitplänen dem Rat der Gemeinde Ganderkesee übertragen. Auf Grund dieser Befugnis hat die Bürgermeisterin die öffentliche Auslegung des Entwurfes beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 251 mit der Begründung haben vom 27.03.2019 bis einschl. 26.04.2019 gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 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 ausliegen.

Ganderkesee, den 09.07.2019
gez. Alice Gerken
(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 251 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.05.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 09.07.2019
gez. Alice Gerken
(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 251 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.08.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. 30/19 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 251 ist damit am 09.08.2019 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 14.08.2019
gez. Alice Gerken
(Bürgermeisterin)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 251 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 10
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018



Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.09.2018).
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⁾

Achim, den -4. Juli 2019

gez. Uwe Ehrhorn L.S.

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.

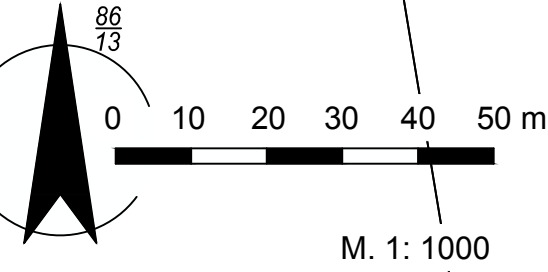
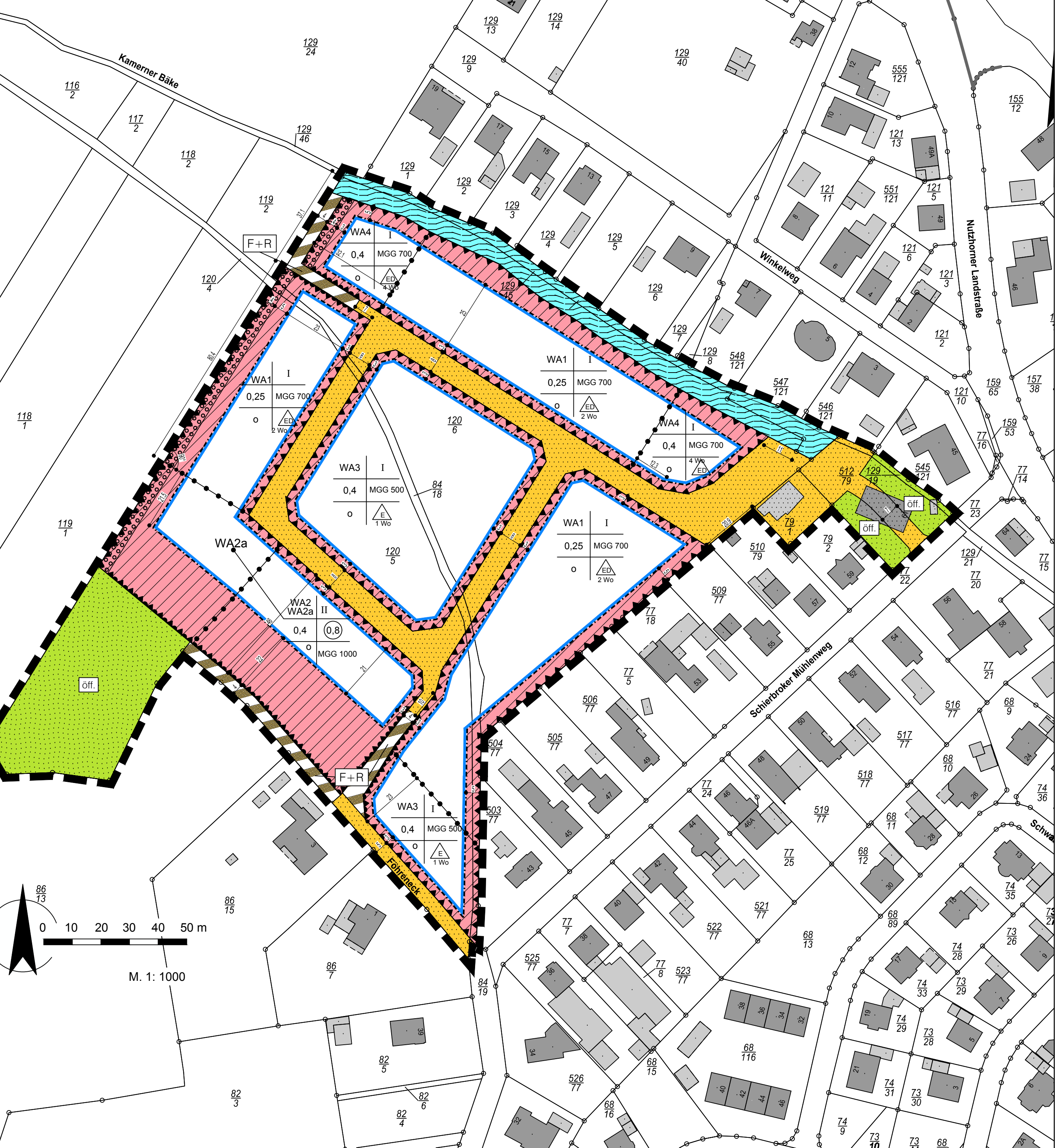
Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 251 wurde ausgearbeitet von:
pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 28.06.2019
Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
info@plankontor-staedtebau.de
gez. Lüders
(Dipl.-Ing. Lüders)

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) 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 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 sich bei dem geplanten Bauvorhaben Hinweise auf die Gefährdung von (streng) geschützten Arten ergeben, z.B. bei der Entfernung von altem Gehölz- oder Gebäudebestand, so sind die Verbots- tatsachenstände des § 44 BNatSchG zum Schutz gefährdeter Arten zu beachten. Bei offensichtlichen Quartiersplätzen von Fledermäusen (z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) gilt dies ganzjährig. Bei Gehölzen mit Nistplätzen von geschützten Vogelarten gilt dies vom 1. März bis 31. Oktober. Sollen innerhalb der genannten Zeiten Gebäude oder Gebäudeteile, abgerissen oder beseitigt werden oder Bäume gefällt werden, so sind sie vorher gutachterlich auf Quartiere zu untersuchen. Wenn die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wird, kann eine Beseitigung erfolgen. Andernfalls kann die Maßnahme unzulässig sein oder es sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

- Geschosflächenzahl
- Mindestgrundstücksgröße
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegen- über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
 Fuß- und Radweg
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Fläche für die Wasserwirtschaft

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
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelt- einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zu- lässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2a sind nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozia- len Wohnraumförderung gefördert werden könnten. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

2. Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 4** sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zu- lässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 3** sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

3. Mindestgrundstücksgrößen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 4** wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 700 qm je Einzelhaus bzw. 350 qm je Doppelhaushälfte festgesetzt.
In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 2** und **WA2a** wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 1000 qm festgesetzt.
Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 3** wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 500 qm je Einzel- haus festgesetzt.

4. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** sind je Einzelhaus je 700 qm Baugrundstück höchstens zwei Woh- nungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung je 350 qm Baugrundstück zulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 3** ist je Einzelhaus je 500 qm Baugrundstück höchstens eine Wohnung zulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 4** sind je Einzelhaus je 700 qm Baugrundstück höchstens vier Woh- nungen zulässig; je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen je 350 qm Baugrundstück zu- lässig.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für
- offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Bau- grenze
- nicht überbaubare Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestim- mung

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind stand- ortheimische Laubhölzer zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: *Stieleiche, Winterlinde, Birke, Hainbuche, Ahorn, Rotbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss.* Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 12-14 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 innerhalb der festgesetzten Fläche vorzunehmen.

7. Oberflächenwasserableitung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstü- cken zur Versickerung zu bringen.

8. Passiver Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

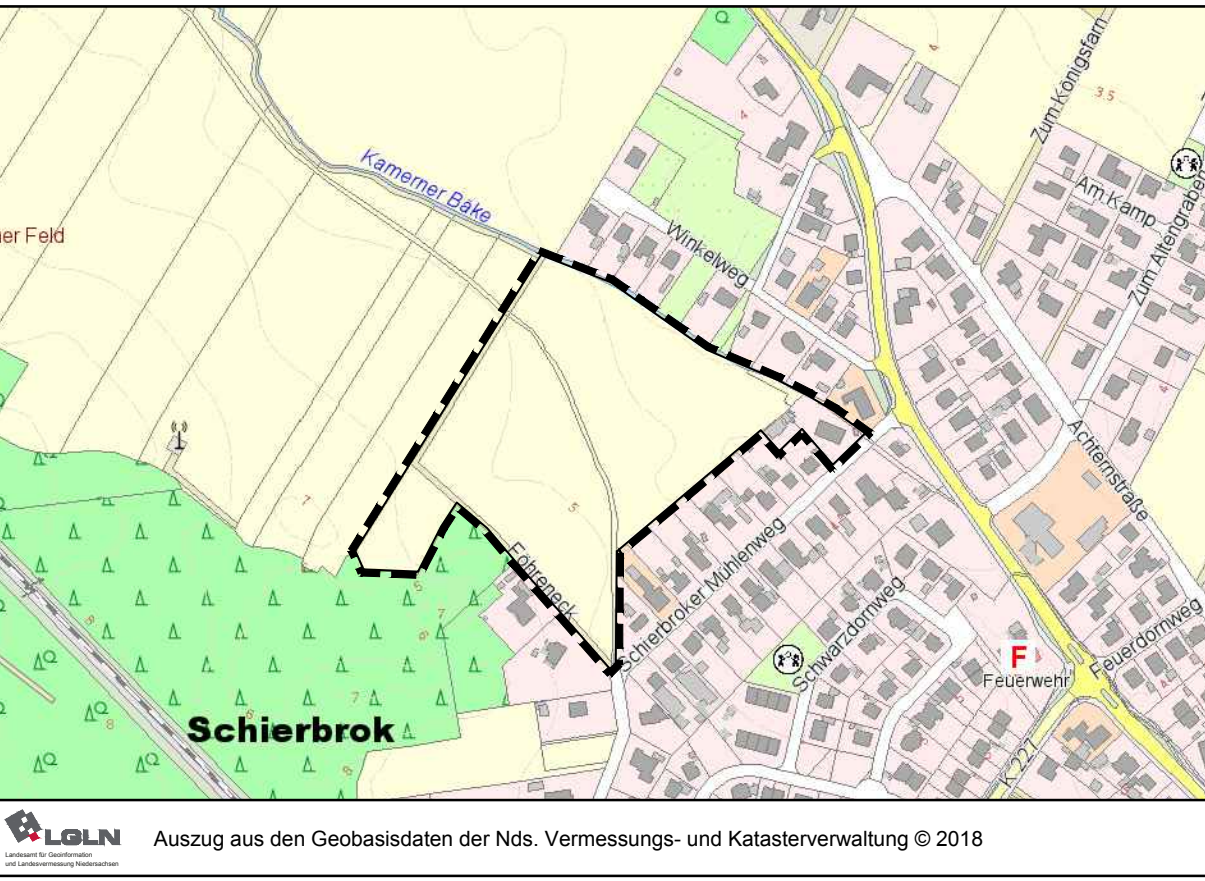
Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen.
Bei der Errichtung von neuen Gebäuden oder der wesentlichen baulichen Änderung der Außenbauteile bestehender Gebäude innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches IV, die dem dauerhaften Auf- enthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.
Beim Einbau von Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutz- bedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schall- dämmung der Außenwand nicht unterschreitet.

Lärmpegelbereich	Resultierendes Schalldämm-Maß dB(A)	
	Wohn- und Schlafräume	Bürräume
IV	40	35

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 251

"Schierbrok, westlich Schierbroker Mühlenweg"



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan
kontor städtebau

Ehnenstraße 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
----------------	------------	---------	-------------------------------	-----------