

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. 173A, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 21.03.2013

(Siegel)

gez. A. Gerken-Klaas

(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 Bauleitplanentwürfen gem. § 54 Abs. 4 NGO auf den Bürgermeister übertragen. Aufgrund dieser Befugnis hat die Bürgermeisterin die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.12.2012 bis 18.01.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

gez. A. Gerken-Klaas

(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.03.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

gez. A. Gerken-Klaas

(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.03.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 22.03.2013 rechtsverbindlich geworden.

gez. A. Gerken-Klaas

(Bürgermeisterin)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 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 © 2012



Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11/2012)
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⁾

Delmenhorst, den 02.04.2013
LGLN
Regionaldirektion Cloppenburg
Katasteramt Delmenhorst
Bismarkplatz 3
27749 Delmenhorst

Ämtliche Vermessungsstelle

L.S.

gez. Mentzel

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

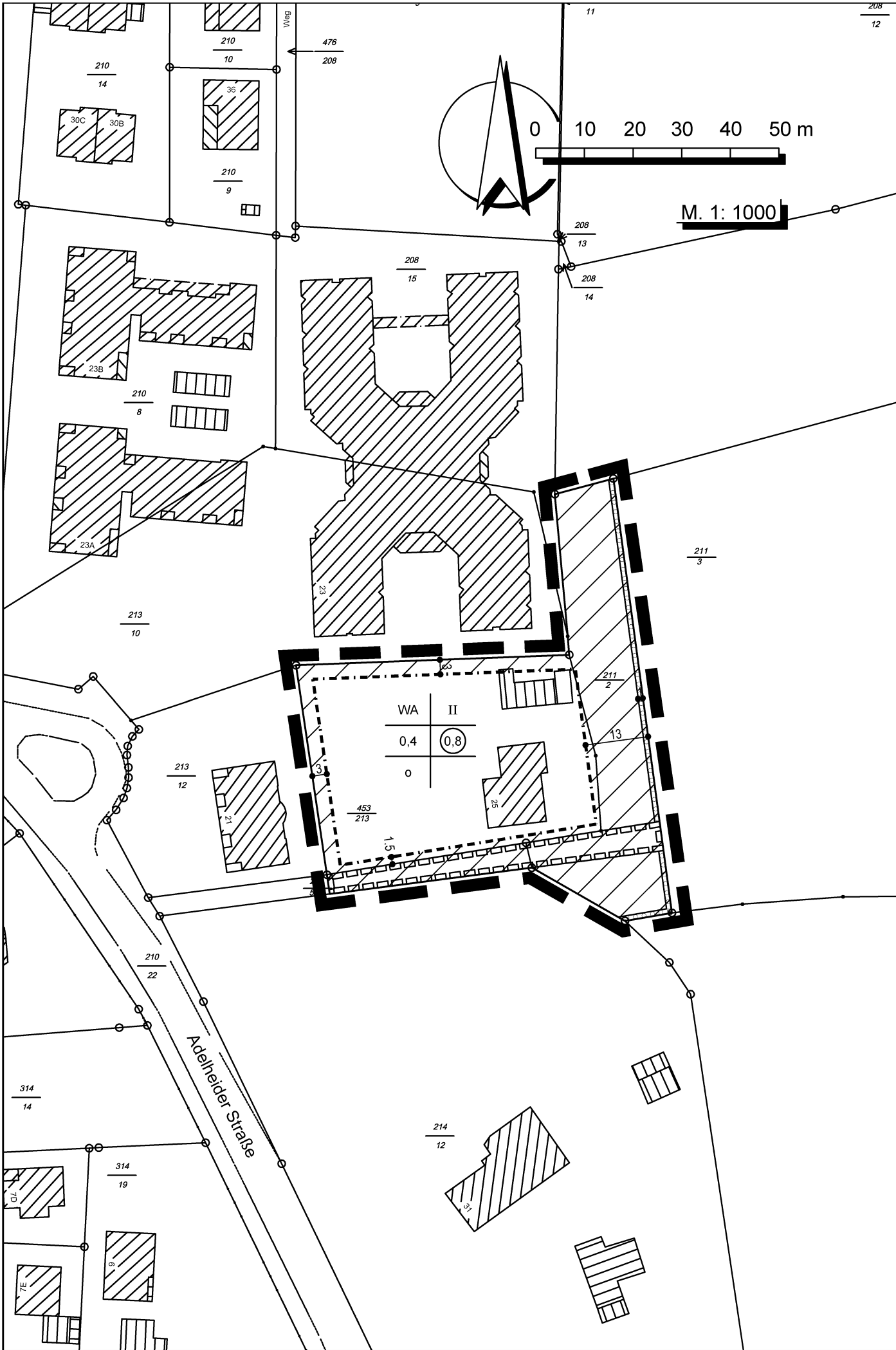
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 20.03.2013

gez. Lüders

(Dipl.-Ing. Lüders)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,8

Geschoßflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise

Baugrenze

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



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung vom 23.01.1990 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 bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Zum **Schutz der Population von (streng) geschützten Arten** dürfen gem. § 44 Abs.1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) nicht zur Fortpflanzungszeit von 15.03. bis 15.10. für Baumaßnahmen beansprucht werden. Eine Ausnahme von dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall Gebäude oder Gebäudeteile, die abgerissen oder beseitigt werden sollen oder zu fallende Altbäume vorher gutachterlich auf Quartiere untersucht werden oder die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wird.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude für alte, pflege- bzw. betreuungsbedürftige oder behinderte Menschen (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB))
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

(gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Überschreitung der Grundfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche über das gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Maß hinaus bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für offene Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, überschritten werden. (gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

3. Anpflanzungen auf Stellplätzen

Die Anlagen für Pkw-Stellplätze sind mit standortheimischen Laubbäumen (z.B. Eiche, Buche, Bergahorn, Esche, Vogelbeere, Faulbaum, Weide, Erle, Linde) mit 10/12 cm bis 12/14 cm Stammumfang zu bepflanzen, wobei ein Baum pro 5 Stellplätze zu rechnen ist. Pro Baum ist ein Pflanzbeet von min. 4 qm Fläche vorzusehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4. Flächen zum Anpflanzen

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 1m breite Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Rotdorn, Liguster, Taxus) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 1 Meter sind 3 Pflanzen (Qualität HE 100-125) zu setzen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Als Nutzungsberechtigte für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden die Anlieger sowie die Nutzungsberechtigten des Flurstückes 211/3, Flur 44, Gemarkung Ganderkesee festgesetzt. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 173 A

Ganderkesee (östlich Adelheider Straße)



Übersichtsplan

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg

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