PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 230, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 24.11.2011

gez. A. Gerken-Klaas

(Siegel) .....

(Bürgermeisterin)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 26.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 24.11.2011 .....

(Bürgermeisterin)

Öffentliche Auslegung
Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 04.11.2010 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.04.2011 bzw. 09.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 20.04.2011 bis 20.05.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 24.11.2011 .....

(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 24.11.2011 .....

(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.12.2011 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 09.12.2011 rechtsverbindlich geworden.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 19.12.2011 .....

(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: ALK
Maßstab 1: 1000
Gemeinde Ganderkesee, Gemarkung Ganderkesee, Flur 13

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrechte und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsschutzgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf:

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigenen Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVermG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.04.2010).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Achim, den gez. Uwe Ehrhorn

.....

ÖBVI Uwe Ehrhorn

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Oldenburg, den 12.07.2011

Lüders

.....

(Dipl.-Ing. Lüders)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Geschafts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnugungsstatten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung gepragt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste für die Gemeinde Ganderkesee)

(gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

2. Bauweise

In den festgesetzten Mischgebieten sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

4. Mindestgrundstücksgrößen

Im festgesetzten Mischgebiet (MI) mussen die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 700 qm einhalten; für Doppelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 700 qm für beide Haushälften zusammen. (gem. § 9 (1) 3 BauGB)

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Bezeichnung A wird zugunsten der Nutzungsberechtigten des Flurstücks 87/4 festgesetzt.
Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Bezeichnung B wird zugunsten der Nutzungsberechtigten des hier angebundenen Entwässerungsgrabens festgesetzt.
Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Bezeichnung C wird zugunsten der Leitungsträger festgesetzt.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Landschaft

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch die Baumaßnahmen auf dem Flurstück 84/2 ausgelöst werden, durchzuführen.

Auf den festgesetzten Flächen ist eine Streuobstwiese anzulegen. Je 50 qm ist ein Baum zu setzen. Die Arten sind aus alten regionalen Sorten zu wählen. Die Bäume sind als Hochstamm, mind. 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. Die Fläche ist hochstens zweimal jährlich nicht vor Ende Juni zu mähen.

An der Nordostgrenze der festgesetzten Fläche ist eine Wallhecke auf mind. 65 m wie folgt anzulegen und dauerhaft zu erhalten:
Wallkörper am Fuß ca. 3 m , Höhe ca. 1,5 m, Kopfbreite mind. 0,5 m; Pflanzabstand auf Lücke 2 m für Sträucher, 5 m für Bäume. Die Artenauswahl und Pflanzenqualität ist anhand der Liste im Anhang der Begründung zu treffen. Im Übrigen ist zur Pflege das Merkblatt der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg zur Anlage von Wallhecken zu beachten.
(gem. § 9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB)

7. Erhalt von Anpflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihrer Baumkörper und des Kronentraufbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist an derselben Stelle eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. Die jeweilige Baumart ist aus der Planzeichnung ersichtlich. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

8. 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: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Hainbuche, Ebereesche und Obstbaume (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 Obstbaumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Straucher 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 gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

9. Immissionsschutz

In dem festgesetzten Mischgebiet sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Straße „Auf dem Hohenborn" stehenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsraumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Hauswirtschafts- und Hausarbeitsraumen) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 Lärmpegelbereich III entsprechen. Dabei sind in Fenstern, die der Lüftung von Schlafräumen dienen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Larmpegelbereich	Resultierendes Schalldämm-Maß dB(A)	
DIN 4109	Wohn- und Schlafräume	Büroraume
III	35	30

Sortimentsliste für Ganderkesee

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
• Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker, Schlachter) Getränke, Reform-, Tabakwaren • Drogerie- und Parfümeriewaren • Apotheken-, Sanitätswaren • Schnittblumen • Schreibwaren, Bürobedarf, Zeitschriften • Bücher • Spielwaren, Bastelbedarf • Bekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe • Schuhe, Lederwaren, Accessoires, Schmuck • Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige Sportartikel • Unterhaltungselektronik • Elektrokleingeräte • Computer und Zubehör • Telekommunikation und Zubehör • Ton-/ Bildträger, Unterhaltungssoftware • Haus- und Tischwäsche • Musikalien • Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel • Bild / Rahmen, Kunstgewerbestände • Fotogeräte, Fotowaren, Videokameras • optische Waren, Akustik • Uhren, Schmuck, Silberwaren • Baby- und Kinderartikel	• Lebensmittel, Tiernahrung, zoologischer Bedarf • Elektrogroßgeräte • Möbel, Küchen-, Büro-, Gartenmöbel • Antiquitäten • Bad- / Sanitäreinrichtungen • Bettwaren, Matratzen • Gardinen und Zubehör • Leuchten • Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren, Fliesen, Werkzeuge, Rollläden, Markisen • Pflanzen, Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege, Düngemittel, Torf, Erde, Zäune, Gartenmobel, Gewächshäuser, Holz • Teppiche, Bodenbeläge • Farben, Tapeten • Auto- und Motorradzubehör • Fahrräder und Zubehör • Reitartikel und Zubehör • Sportgeräte (inkl. Angelgeräte und Zubehör)

Quelle: GMA (Empfehlungen 2009)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

R — Regenwasser

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung von: • Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

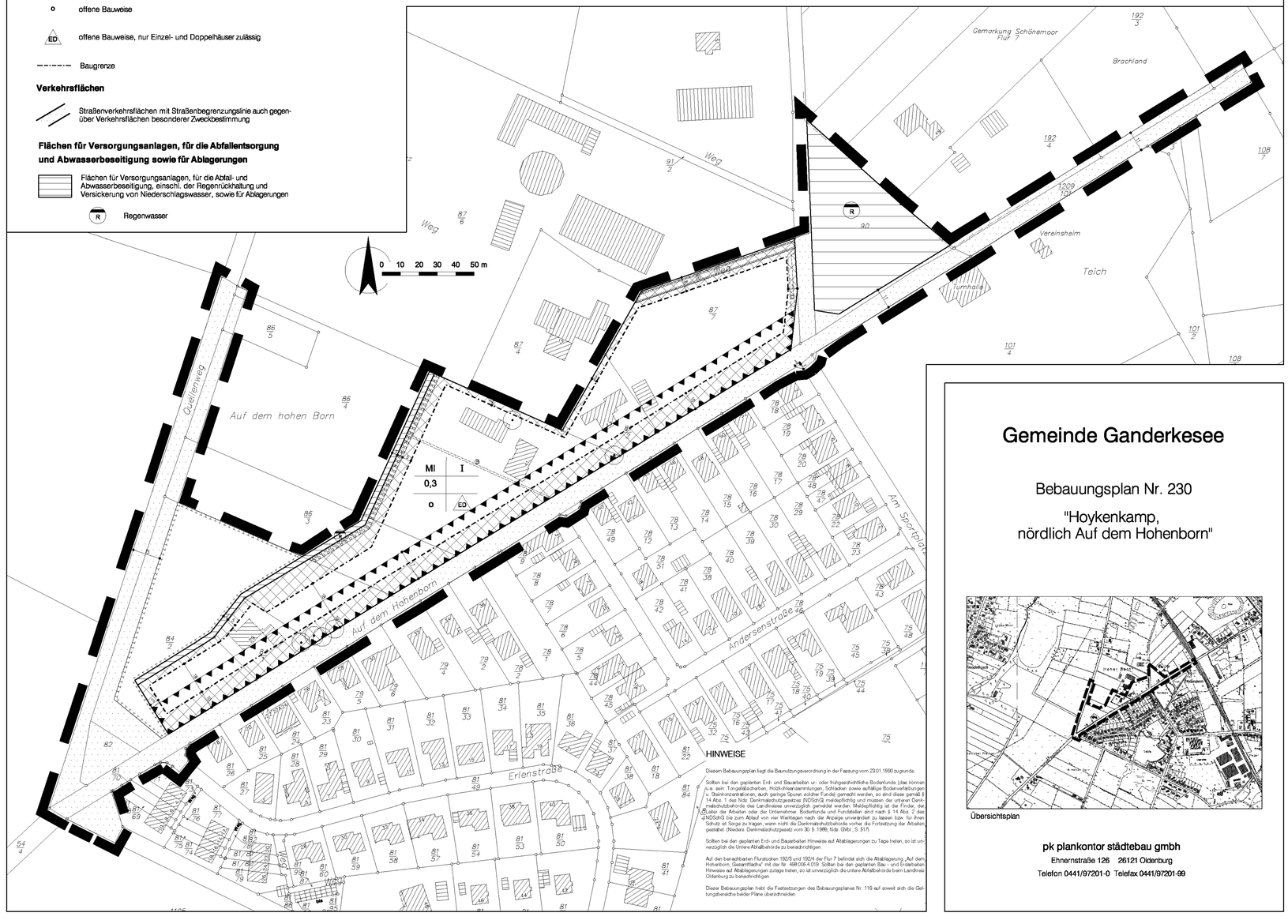
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen

(A) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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. tur ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1978, 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.

Auf den benachbarten Flurstücken 160/3 und 160/4 der Flur 7 befindet sich die Altablagerung „Auf dem Hohenborn, Gesamtfläche" mit der Nr. 49106-4.019. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde beim Landkreis Oldenburg zu benachrichtigen.

Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 116 auf soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 230

"Hoykenkamp, nördlich Auf dem Hohenborn"

Übersichtsplan

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnernstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99