

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Gebäudehöhe ist die Oberkante der zur Zeit der Planaufstellung vorhandenen Betonbodenplatte, 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, u.ä. zulässig. (gem. § 18 BauNVO)

2. 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 ist eine Baumstrauchhecke anzulegen. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Eiche, Eberesche, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Haselnuss, Brombeere, Hundsrose. Sträucher sind mindestens zweifach 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 Neupflanzungen gleicher Art an derselben Stelle. Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Landschaft

Zwischen dem festgesetzten Gewerbegebiet und der festgesetzten Waldfläche ist ein Zaun von mindestens 1,8 m Höhe zu errichten. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4. Oberflächenwasserableitung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und/oder zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser der Pkw-Stellplätze ist ebenfalls auf den Grundstücksflächen (im Einzelfall nach Vorklärung) zu sammeln und/oder zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser der sonstigen privaten Flächen (z.B. Lkw-Stellplätze u.ä.) darf nur nach Vorklärung auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht oder gesammelt werden. Der Anschluss der Überläufe der privaten Sicker- oder Sammelanlagen an die Einrichtungen der öffentlichen Oberflächenwasserleitung ist zulässig, wobei dann max. 2,0 l/s*ha in den öffentlichen Sammler eingeleitet werden dürfen.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Hausgesetzbuches (HauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKNVG) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 227, bestehend aus der Kartzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 11.09.2012

L.S. gez. A. Gierken-Klaus (Bürgermeisterin)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 21.05.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.12.2010 und 02.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ganderkesee, den 11.09.2012

gez. A. Gierken-Klaus (Bürgermeisterin)

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 26.01.2012 dem Inhalt des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 HauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 26.03.2012 bis 27.04.2012 gemäß § 3 Abs. 2 HauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 11.09.2012

gez. A. Gierken-Klaus (Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.07.2012 als Satzung (§ 10 HauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 11.09.2012

gez. A. Gierken-Klaus (Bürgermeisterin)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.01.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 18.01.2013 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 21.01.2013

gez. A. Gierken-Klaus (Bürgermeisterin)

Verletzung von Vorschriften

Inwieweit dieser Jahress 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 © 2008



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12/2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.¹⁾ Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.²⁾

Delmenhorst, den 05.09.12 LGLN Regionaldirektion Cloppenburg Katasteramt Delmenhorst BernaKolatz 3 27749 Delmenhorst

Ämtliche Vermessungsstelle gez. Menzel Siegel

Unterschrift

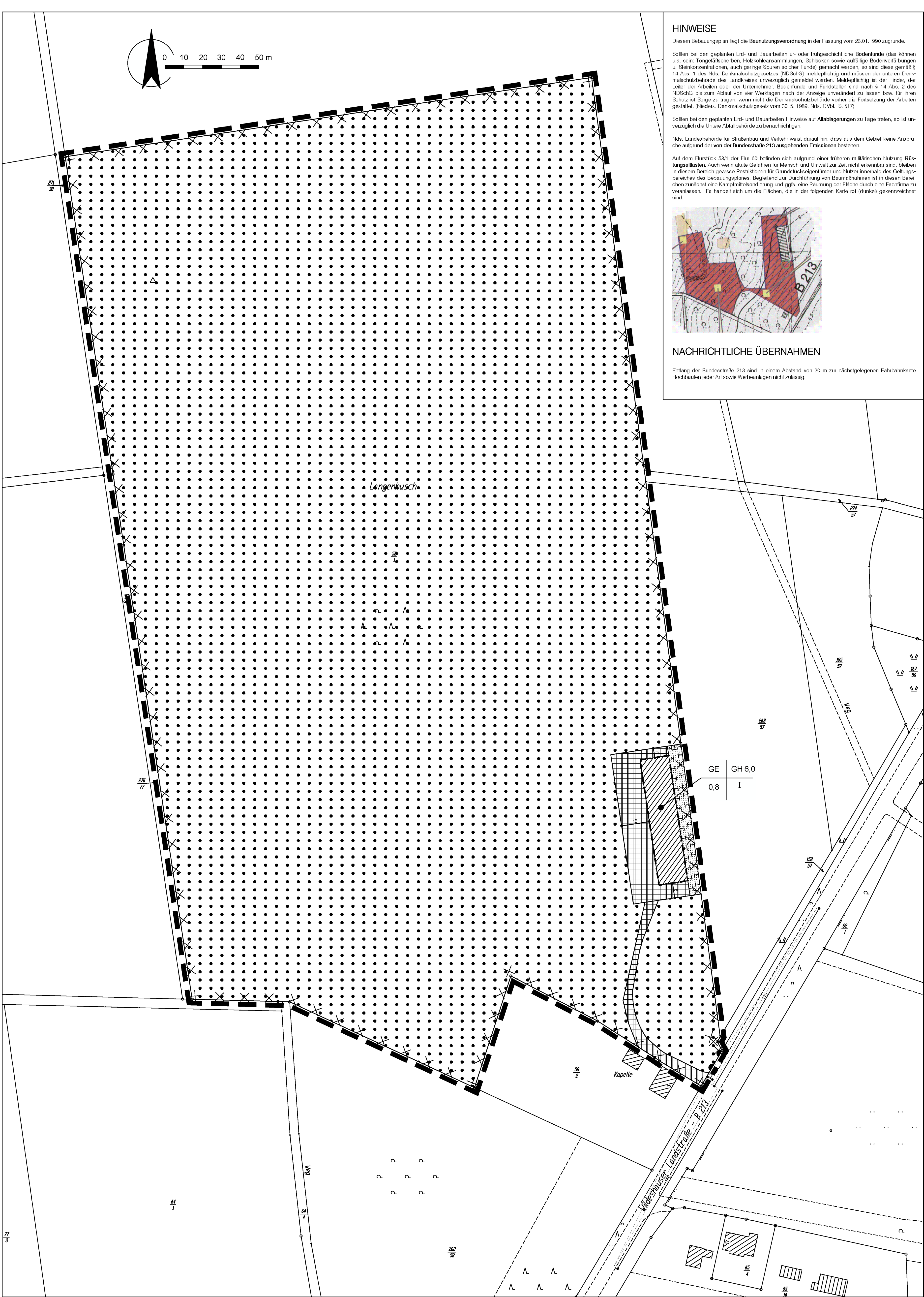
1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken 2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 30.08.2012 Ehnemstraße 126 26121 Oldenburg Tel.: 0441/97201-0 Fax: 0441/97201-99

gez. Lüders (Dipl.-Ing. Lüders)



HINWEISE

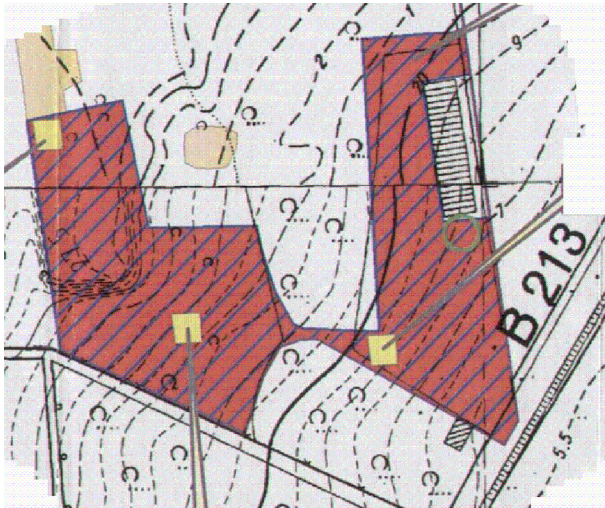
Diesem Bebauungsplan liegt die **Bauanordnungsverordnung** in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stankkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDStDG) 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 NDStDG 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. (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1989, Nds. GVBld. S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagierungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass aus dem Gebiet keine Ansprüche aufgrund der von der **Bundesstraße 213** ausgehenden **Emissionen** bestehen.

Auf dem Flurstück 58/1 der Flur 60 bedürfen sich aufgrund einer früheren militärischen Nutzung **Räumungspallisten**. Auch wenn akute Gefahren für Mensch und Umwelt zu Zeit nicht erkennbar sind, bleiben in diesem Bereich gewisse Restaktionen für Grundstückseigentümer und Nutzer innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Begleitend zur Durchführung von Baumaßnahmen ist in diesem Bereich zunächst eine Kampfmittelabschließung und ggfs. eine Räumung der Fläche durch eine Fachfirma zu veranlassen. Es handelt sich um die Flächen, die in der folgenden Karte rot (dunkel) gekennzeichnet sind.



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Ertilung der Bundesstraße 213 sind in einem Abstand von 20 m zur nächstgelegenen Fahrbahnkante Hochbauten jeder Art sowie Werbeanlagen nicht zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 6,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

----- Baugrenze

Verkehrsflächen

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

private Grünflächen

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

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Sichtdreieck

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 227

"Schlutter - Nördlich Wildeshauser Straße"



Übersichtsplan

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