

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Für ein Gebiet zwischen Bundesstraße 75, Matthias-Claudius-Weg und Brüninger Weg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Ganderkesee, den 11.12.2023
gez. Ralf Wessel
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021
LGLN 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 27.07.2021). 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.

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Neue Finien 2, 28832 Achim
L.S.
Achim, den -4. Dez. 2023
gez. Uwe Ehrhorn
Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 wurde ausgearbeitet von pk plankontor städtebau gmbh, Ehernerstraße 126, 26121 Oldenburg
gez. Lüders
Oldenburg, den 29.11.2023
(Dipl.-Ing. Lüders)

Aufstellungsentscheidung
Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Ganderkesee hat sich in seiner Sitzung am 11.02.2021 für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ausgesprochen.
gez. Ralf Wessel
Ganderkesee, den 11.12.2023
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 18.05.2022 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 und der Begründung zugestimmt und sich für 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 ausgesprochen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 mit der Begründung haben vom 10.10.2022 bis 11.11.2022 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.

Ganderkesee, den 11.12.2023
gez. Ralf Wessel
(Bürgermeister)

Erneute öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung des geänderten Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 und der Begründung wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB am 19.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 mit der Begründung haben vom 30.05.2023 bis 03.07.2023 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
gez. Ralf Wessel
Ganderkesee, den 11.12.2023
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.10.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 11.12.2023
gez. Ralf Wessel
(Bürgermeister)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.02.2024 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. 08 / 24 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 ist damit am 02.02.2024 in Kraft getreten.
gez. Ralf Wessel
Ganderkesee, den 07.02.2024
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den
(Bürgermeister)

Beglaubigungsvermerk
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ganderkesee, den
(Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

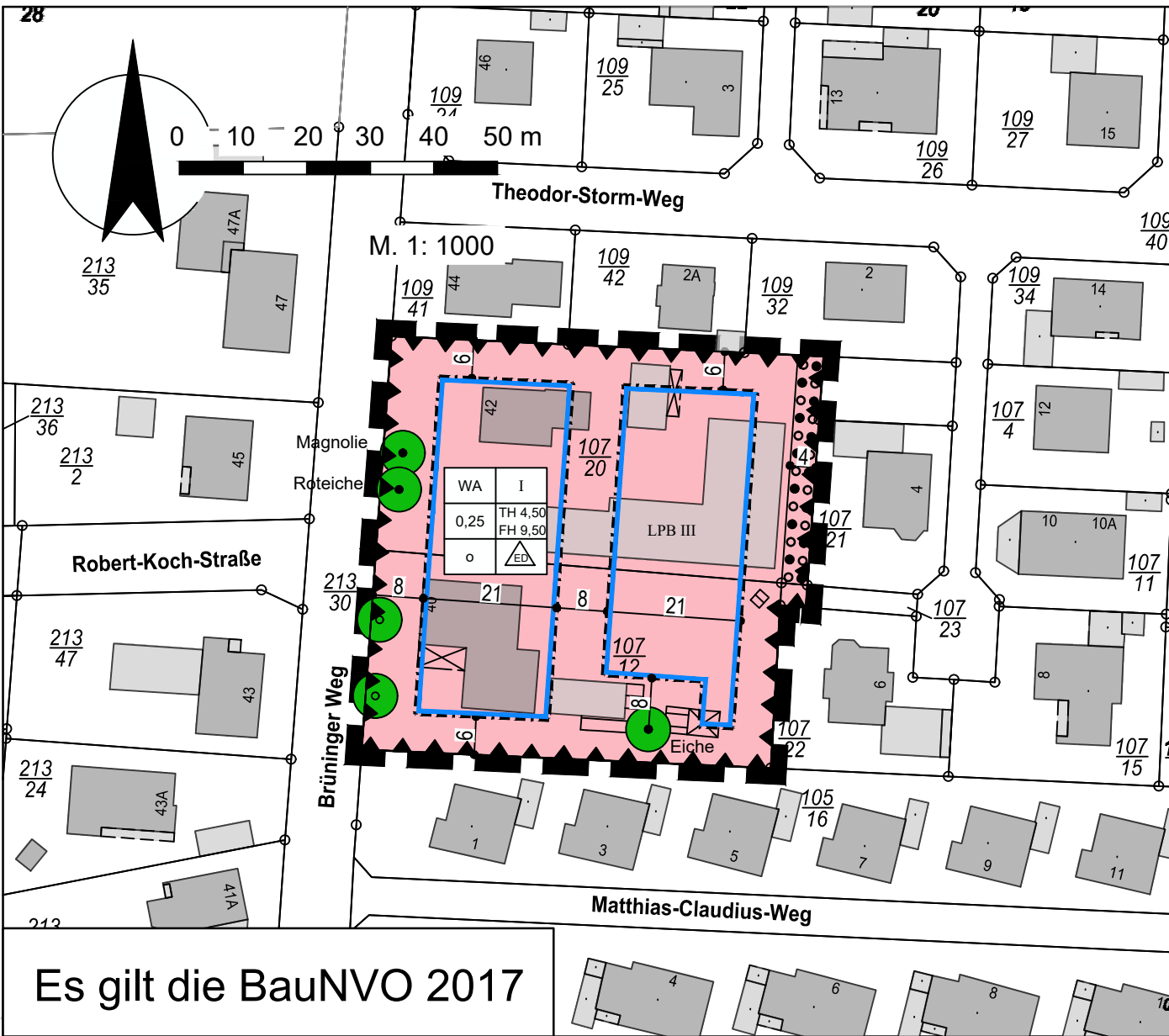
Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.01.2020 (Nds. GVBl. S. 384)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStplVO) vom 04.09.1989, geändert durch Verordnung vom 11.10.2012 (Nds. GVBl. S. 401)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,25 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,50 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter (m), Traufhöhe
FH 9,50 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter (m), Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 NBauO

1. Präambel

Zur Entwicklung eines homogenen Ortsbildes werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 – „Für ein Gebiet zwischen Bundesstraße 75, Matthias-Claudius-Weg und Brüninger Weg“ der Gemeinde Ganderkesee.

3. Dachgestaltung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Es sind nur Gebäude mit einer symmetrischen Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwälder, Wintergärten, Veranden, Anbauten, die weniger als 20% der Grundflächen des Gebäudes aufweisen sowie für Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.

Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dachneigung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen, sie müssen jedoch dem Bestand angepasst sein.

Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt 1/2 der Traufhöhe der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Gemessen wird in der Horizontalen an der breitesten Stelle des Daches und der Dachgauben. Die Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1 m zu Ortsgängen, mind. 0,6 m zu Traufen und mind. 0,5 m zum Hauptfirst einhalten.

4. Einfriedungen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen dürfen entlang des Brüninger Weges nur als lebende Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen (Artenauswahl: Hundsrose (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare), Hainbuche (Carpinus betulus), Buchsbaum (Buxus sempervirens), Weißdorn (Crataegus monogyna)) hergestellt werden.

Zusammen mit einer Hecke dürfen durchsichtige Zäune auf der Gartenseite der Hecke hergestellt werden. Die Höhe der Einfriedungen am Brüninger Weg darf nur bis zu 1,00 m betragen, gemessen über der Oberkante der Fahrbahn des Brüninger Weges.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

2. Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Gebäudelänge

- je Einzelhaus max. 20 m,
- je Doppelhaushälfte max. 10 m

betragen darf.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten gelten folgende Mindestgrößen für Grundstücke:

- je Einzelhaus mind. 500 m²,
- je Doppelhaushälfte mind. 250 m².

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

Die vollständige 250 m² Größe des Baugrundstückes ist nur eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig. Dabei sind je Wohngebäude

- in Form von Einzelhäusern höchstens 2 Wohnungen,
- in Form von Doppelhaushälften höchstens 1 Wohnung,

zulässig.

5. Trauf- und Firsthöhe (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Firsthöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) baulicher Anlagen gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der unteren Bezugsebene und der Gebäudehöhe, nicht überschritten werden darf.

Die untere Bezugsebene für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße „Brüninger Weg“ in der Mitte der Fahrbahn im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwälder, Wintergärten.

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

6.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStplVO) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden in einer Tiefe von bis zu 8 m, gemessen von der Flurstücksgrenze des Brüninger Weges, nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze.

6.2 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen weder beschädigt oder beseitigt werden. Im Kronentraufbereich von zu erhaltenden Bäumen dürfen keine nachteiligen Einwirkungen, die den Baum oder sein Wurzelwerk schädigen können (Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe oder ähnliches) vorgenommen werden. Notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und fachgerechte Pflegemaßnahmen sind hiervon ausgenommen. Eine fachgerechte Pflege hat sich an den aktuellen Regelwerken zu orientieren (z. B. ZTV-Baumpflege der FLL), insbesondere Starkastschnitte (> 10 cm Durchmesser) sind zu vermeiden.

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

Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärmimmissionen durchzuführen. Für die gekennzeichneten Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (hier III) maßgeblich. Auf den Südseiten der Gebäude kann ein geringerer Lärmpegelbereich/maßgeblicher Außenlärmpegel in Ansatz gebracht werden. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen. Die Fenster von Schlafräumen sind an der Südseite der Gebäude anzuordnen. Alternativ sind bauliche Maßnahmen vorzusehen: Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, ist sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.

8. Bindungen für Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) u. b) BauGB)

8.1 Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

Auf der Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind vorhandene Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Ergänzend sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen:

Ahorn, Feld-	<i>Acer campestre</i>	Holunder, Schwarzer	<i>Sambucus nigra</i>
Buche, Rot-	<i>Fagus sylvatica</i>	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Eberesche (Vogelbeere)	<i>Sorbus aucuparia</i>	Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Eiche, Stiel-	<i>Quercus robur</i>	Linde, Winter-	<i>Tilia cordata</i>
Erl, Schwarz-	<i>Alnus glutinosa</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Rose, Hunds-	<i>Rosa canina</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Schneeball, Gemeiner	<i>Viburnum opulus</i>
Hartrieel, Roter	<i>Cornus sanguinea</i>	Weide, Sal-	<i>Salix caprea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Weißdorn	<i>Crataegus sp.</i>
und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne),			

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 m² Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen, vorhandene Gehölze können mit angerechnet werden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche vorzunehmen.

8.2 Anpflanzung von Einzelbäumen

An den im Plan festgesetzten Stellen ist jeweils ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang muss mindestens 16 bis 18 cm betragen. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen:

Ahorn, Berg-	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Ahorn, Feld-	<i>Acer campestre</i>	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Ahorn, Spitz-	<i>Acer platanoides</i>	Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Apfel, Wild-	<i>Malus sylvestris</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Buche, Rot-	<i>Fagus sylvatica</i>	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eberesche (Vogelbeere)	<i>Sorbus aucuparia</i>	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Eiche, Stiel-	<i>Quercus robur</i>	Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Erl, Schwarz-	<i>Alnus glutinosa</i>	Linde, Winter-	<i>Tilia cordata</i>

Die konkrete Gehölzauswahl ist unter Berücksichtigung des beabsichtigten Standortes zu treffen. Erl, Esche, Faulbaum oder Schneeball sind beispielsweise eher für feuchtere, Hundsrose und Schlehe eher für sonnige, trockenere Standorte geeignet.

HINWEISE

1. Denkmalschutz
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Öfener Straße 15, Tel. 0441/205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 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.

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

3. Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

4. Artenschutz
Die Maßgaben des Artenschutzrechts gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzfällungen sind nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann. Zu beachten ist, dass auch im Winter eine Betroffenheit von überwinternden Fledermäusen bestehen kann. Werden bei der Begehung/Kartierung Höhlen oder andere dauerhafte Lebensstätten festgestellt, sind die entsprechenden Bäume/Gebäude möglichst zu erhalten. Wenn eine Beseitigung unvermeidbar ist, ist entsprechend im Vorhinein ein geeigneter Ausgleich zu schaffen, damit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung zu beantragen.

5. Unversiegelte Flächen
Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen ökologischen Nachteile ist die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten unzulässig. Die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen benötigten Flächen (Gärten) sind gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen bzw. versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten (z.B. Rasenflächen, Beete, Gehölzstrukturen etc.) Unzulässig sind versiegelte Bereiche oder vegetationsfreie Flächen (z.B. Schotter, Kies o.ä.)

6. Verwendete DIN-Normen und Regelwerke
Die den Festsetzungen zugrundeliegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Ganderkesee während der üblichen Öffnungszeiten aus.

Gemeinde Ganderkesee

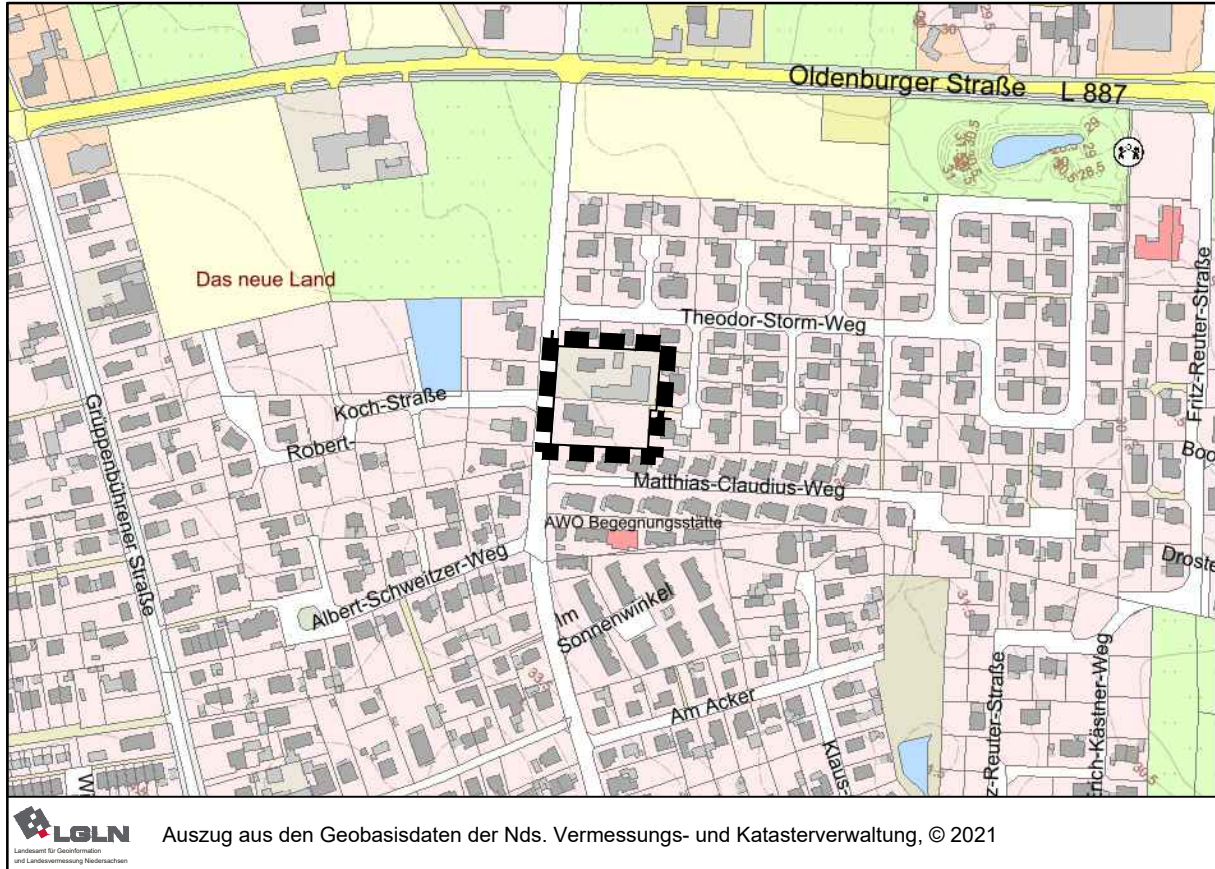
Bebauungsplan Nr. 101

"Für ein Gebiet zwischen Bundesstraße 75, Matthias-Claudius-Weg und Brüninger Weg"

2. Änderung

im Verfahren nach § 13a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan: 1 : 5.000

ABSCHRIFT

1 : 1000