

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. 256 "Ganderkesee - südlich Wagnerstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 21.01.2019 L.S. gez. A. Gerken (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 13.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 256 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 24.09.2018 bis einschl. 24.10.2018 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 21.01.2019 gez. A. Gerken (Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 256 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 21.01.2019 gez. A. Gerken (Bürgermeisterin)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 256 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.02.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. 05/19 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 256 ist damit am 01.02.2019 rechtsverbindlich geworden. gez. A. Gerken

Ganderkesee, den 04.02.2019 (Bürgermeisterin)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 256 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 © 2018



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 05.10.2018). 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 14.01.2019

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. 256 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 10.01.2019

Ennernstraße 126 26121 Oldenburg Tel.: 0441/97201-0 Fax: 0441/97201-99

info@plankontor-staedtebau.de (Dipl.-Ing. Lüders)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

0,25 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

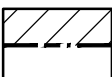
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise



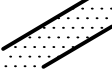
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksfläche überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

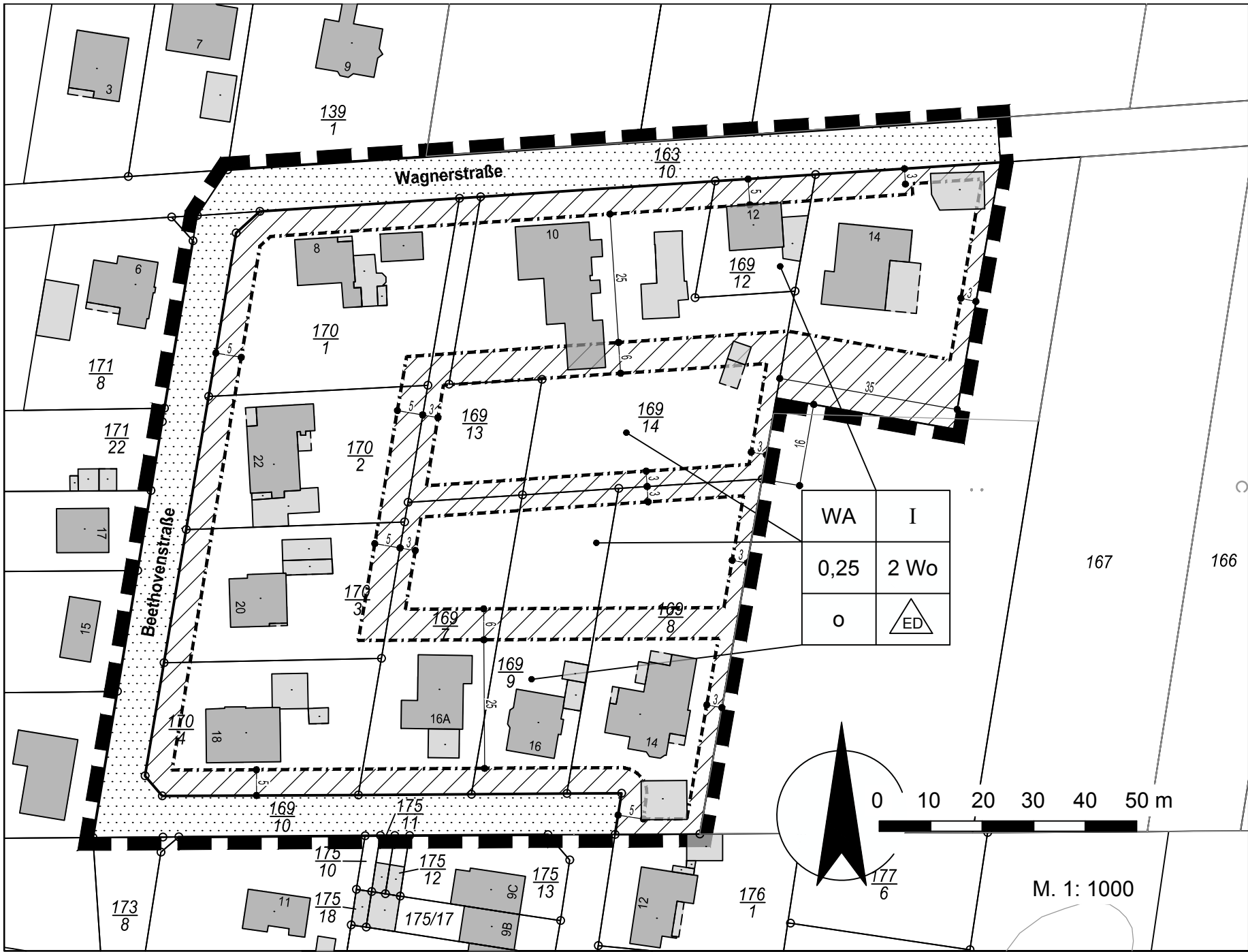


Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen



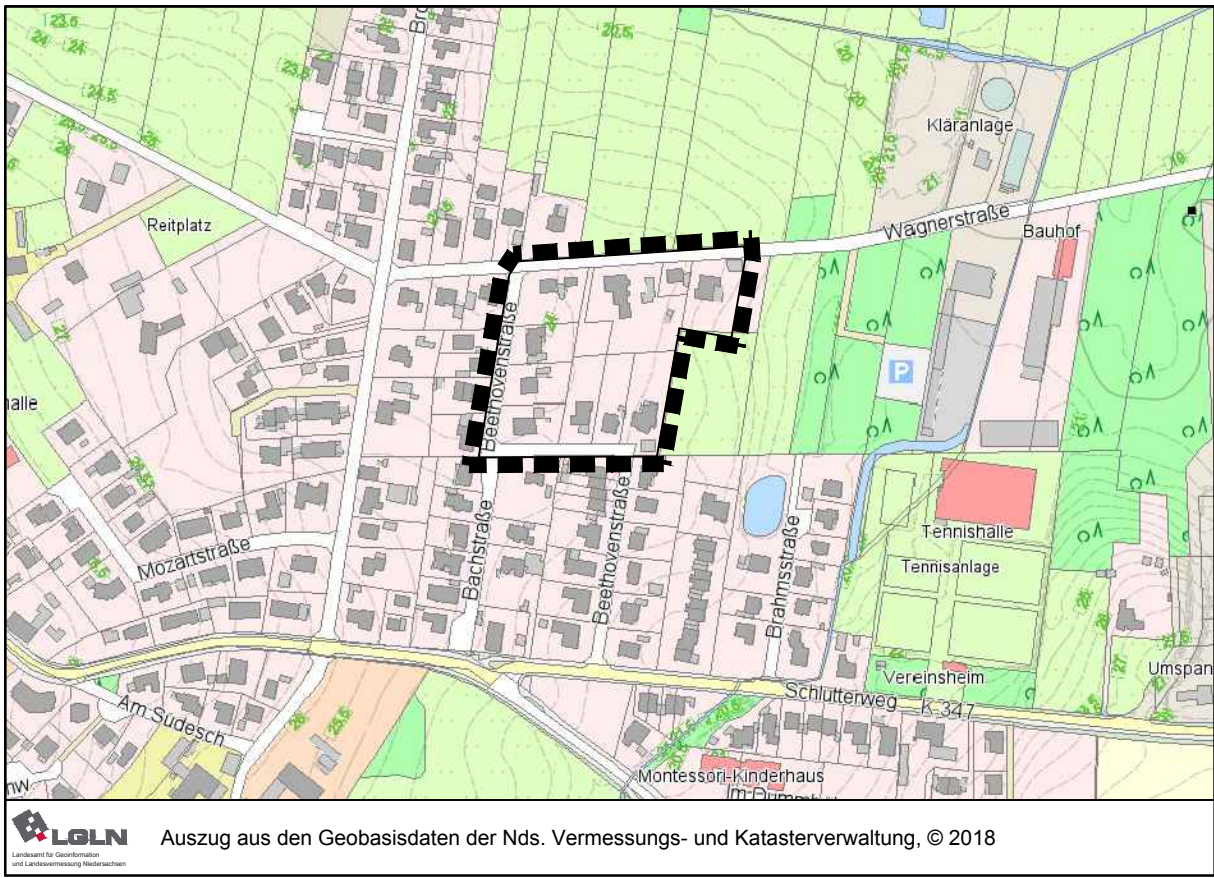
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 256

"Ganderkesee - südlich Wagnerstraße"



Übersichtsplan: 1 : 5000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die folgenden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

4. Überschreitung der Grundfläche (gem. § 18 Abs.4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden.

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 Baugrenze.

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 geplanten Bauvorhaben Hinweise auf die Gefährdung von (streng) geschützten Arten ergeben, z.B. bei der Entfernung von altem Gehölz- oder Gebäudebestand, so sind die Verbotstatbestände 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.

plan kontor städtebau

Ennernstraße 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
----------------	------------	---------	-------------------------------	-----------