

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. 239 – Schönemoor (Wohnbebauung Schönemoor), bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den
(Bürgermeisterin)

VERFAHRENSVERMERKE

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 21.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der des Bebauungsplanes Nr. 239 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 30.06.2014 bis 29.07.2014 gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den
(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 239 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.10.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den
(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 239 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den
(Bürgermeisterin)

Verletzung von Vorschriften


Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 239 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
Gemarkung Schönemoor, Flur 6
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2014

 Regionaldirektion Cloppenburg, Katasteramt Delmenhorst

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.03.2014).
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
Amtliche Vermessungsstelle
.....
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. 239 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 22.01.2015
Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de (Dipl.-Ing. Lüders)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen Allgemeines Wohngebiet

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

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

2. Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

3. Mindestgrundstücksgrößen

Im gesamten Geltungsbereich beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus 700 qm; je Doppelhaus beträgt die Mindestgrundstücksgröße 700 qm für beide Haushälften zusammen. (gem. § 9 (1) 3 BauGB)

4. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Im gesamten Geltungsbereich ist je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig, in Doppelhäusern ist höchstens eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der Bauverbotszone sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

6. Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf für Zufahrten neben der zulässigen Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu weitere 50% überschritten werden.

7. Beschränkung für Ein- und Ausfahrten an der Kreisstraße 229

Im Bereich der festgesetzten Beschränkung für Ein- und Ausfahrten darf für jeweils zwei Wohnhäuser nur eine Zufahrt hergestellt werden. Handelt es sich um eine ungerade Anzahl von Wohnhäusern darf ausnahmsweise eine Zufahrt für ein Haus hergestellt werden. Diese muss beim Bau eines weiteren Hauses mitgenutzt werden, so dass Satz 1 wieder zur Anwendung kommt. Die Breite der Zufahrten darf 3,50 m nicht überschreiten.

8. Passiver Lärmschutz

Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen. Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Schönemoorer Dorfstraße (K229) liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen/Büroräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume), sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten:

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

Innerhalb der festgesetzten Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind typische Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) nur bei entsprechend dimensionierten Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) zulässig.

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämmmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9. Erhalt von Gehölzen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Die Entfernung, Zerstörung, Schädigung oder wesentliche Veränderung des Baumbestandes ist nicht zulässig. Bei ihrem natürlichen Abgang ist auf dem Baugrundstück bzw. im Straßenseitenraum eine Neuanpflanzung in gleicher Art vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bezeichnung A

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung A sind Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch die Baumaßnahmen ausgelöst werden, durchzuführen.

- Die vorhandenen Nadelgehölze, Schuppen, Lagerflächen sowie Flechtzäune sind zu entfernen.
- Auf der Fläche ist in einer Größe von mind. 100 m² der Boden bis mind. 100 cm tief (Böschungneigung 1:3 bis 1:5) abzutragen, so dass sich eine wasserführende Mulde bildet, die entweder durch Regenwasser oder Grundwasser gespeist wird. Der Bodenaushub ist von der Fläche zu entfernen.
- Die Mulde soll nicht bepflanzt werden, sondern der natürlichen Sukzession überlassen bleiben. Bei zu starker Verbuschung ist die Mulde 1-2 mal jährlich zu mähen.
- Flächen außerhalb der Mulde sind extensiv zu pflegen, eine Mahd darf max. zweimal im Jahr erfolgen, das Mähgut ist abzufahren. Dünge- oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden.
- Am südlichen Rand der Fläche sind 12 Bruchweiden (salix fragilis) im Pflanzabstand von 10 m (Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang) anzupflanzen und zu pflegen (fachgerechter Schnitt als Kopfweide einmal im Herbst oder Winter) und dauerhaft zu erhalten.
- Auf der Fläche sind vorhandene Obstgehölze durch Pflanzung von 6 weiteren Obstbäumen zu ergänzen. Die Obstwiese ist dauerhaft zu erhalten. (alte Sorten, Hochstamm, mindestens 8 - 10 cm Stammumfang).

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bezeichnung B

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung B sind Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch die Baumaßnahmen ausgelöst werden, durchzuführen.

Die vorhandenen Gehölze sowie der Erdwall sind dauerhaft zu erhalten. Die Entfernung, Zerstörung, Schädigung oder wesentliche Veränderung sind nicht zulässig. Bei natürlichem Abgang von Gehölzen ist auf der Fläche eine Neuanpflanzung in gleicher Art vorzunehmen.

Der Gehölzbestand ist durch Pflanzungen zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten: Weißdorn, Schwarzer Holunder, Hundsrose, Schlehe (mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch), so dass sich insgesamt ein Pflanzabstand von ca. 2 m auf dem Wall ergibt. (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

12. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt; 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, Schornsteine zulässig. (gem. § 18 BauNVO)

13. Oberflächenwasserableitung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen und insbesondere Sickerschächte, sind nicht zulässig. Das Niederschlagswasser ist oberflächlich über Mulden- oder Flächenversickerungen zu beseitigen. Eine Ableitung in die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung A ist zulässig. (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)



HINWEISE

Dieser Bebauungsplanänderung liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, zugrunde.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen sowie auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg (Telefon 0441-799-2125 bzw. 2120) oder der Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs.2 des Gesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit 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.

Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen **DIN-Normen** können bei der Gemeinde Ganderkesee im Rathaus zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Zum **Schutz der Population von (streng) geschützten Arten** dürfen gem. § 44 Abs.1 BNatSchG folgende Maßnahmen nicht durchgeführt werden:
Vogelschutz:

Gehölzentfernung nicht März –Juli

Fledermausschutz:

Gehölzentfernung, Gebäudeentfernung nicht Mai - August

Eine Ausnahme von dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall vorher gutachterlich auf Quartiere untersucht wurde und die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wurde.


Die Entfernung offensichtlicher Quartiersplätze (z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) von **(streng) geschützten Arten** (z.B. Fledermäuse oder Brutvögel) ist gem. gem. § 44 Abs.1 BNatSchG unzulässig. Eine Ausnahme von dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall vorher gutachterlich auf Quartiere untersucht wurde und die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wurde. Zuständig ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg.

Vorhabenträger haben bei Verdachtsmomenten bzgl. einer ggf. möglichen **Kampfmittelbelastung** eigene Recherchen zu veranlassen, wenn sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet ergeben. Dann ist dieses unverzüglich der Polizei, der Gemeindeverwaltung und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover mitzuteilen.

Der Landkreis Oldenburg, Träger der Straßenbaulast der Kreisstraße 229, weist darauf hin, dass keine Ansprüche aufgrund der von der **Kreisstraße ausgehenden Emissionen** bestehen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG



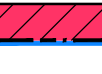
Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete


Maß der baulichen Nutzung

0,2 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH 9,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe
1/2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 nicht überbaubare Fläche
 überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

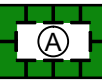
 Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

 Einfahrtbereich


 Bereich mit Beschränkungen für Ein- und Ausfahrten


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 mit Flächenkennzeichnung

 Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

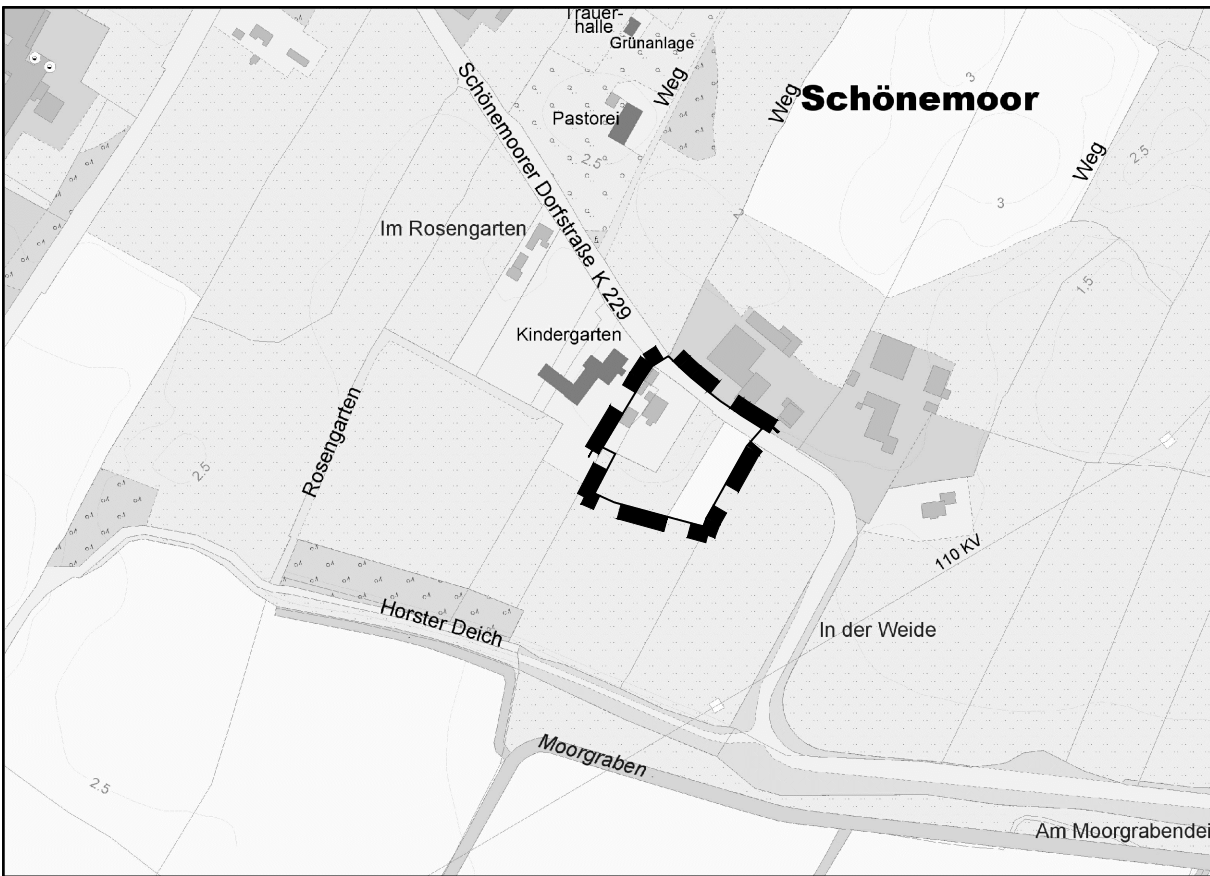
GLB geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 30 BNatSchG

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 239

Schönemoor

(Wohnbebauung Schönemoor)



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

Bearbeitungsstand: URSCHRIFT