

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 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Heide I – Schulweg / Am Remel“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 04.08.2014 L.S. gez. A. Gerken-Klaas
(Siegel) (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 der Bebauungsplanänderung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 18.09.2013 bis 18.10.2013 gemäß §13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 04.08.2014 gez. A. Gerken-Klaas
(Bürgermeisterin)

Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
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 erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 10.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 21.10.2013 bis 04.11.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 04.08.2014 gez. A. Gerken-Klaas
(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.07.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) mit der Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Ganderkesee, den 04.08.2014 gez. A. Gerken-Klaas
(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2 Abs. 3 BauGB am 08.08.2014 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. 31/14 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bebauungsplanänderung ist damit am 08.08.2014 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 12.08.2014 gez. A. Gerken-Klaas
(Bürgermeisterin)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den (Bürgermeisterin)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage
Gemarkung Schönmoor Flur 7
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2013). 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⁾

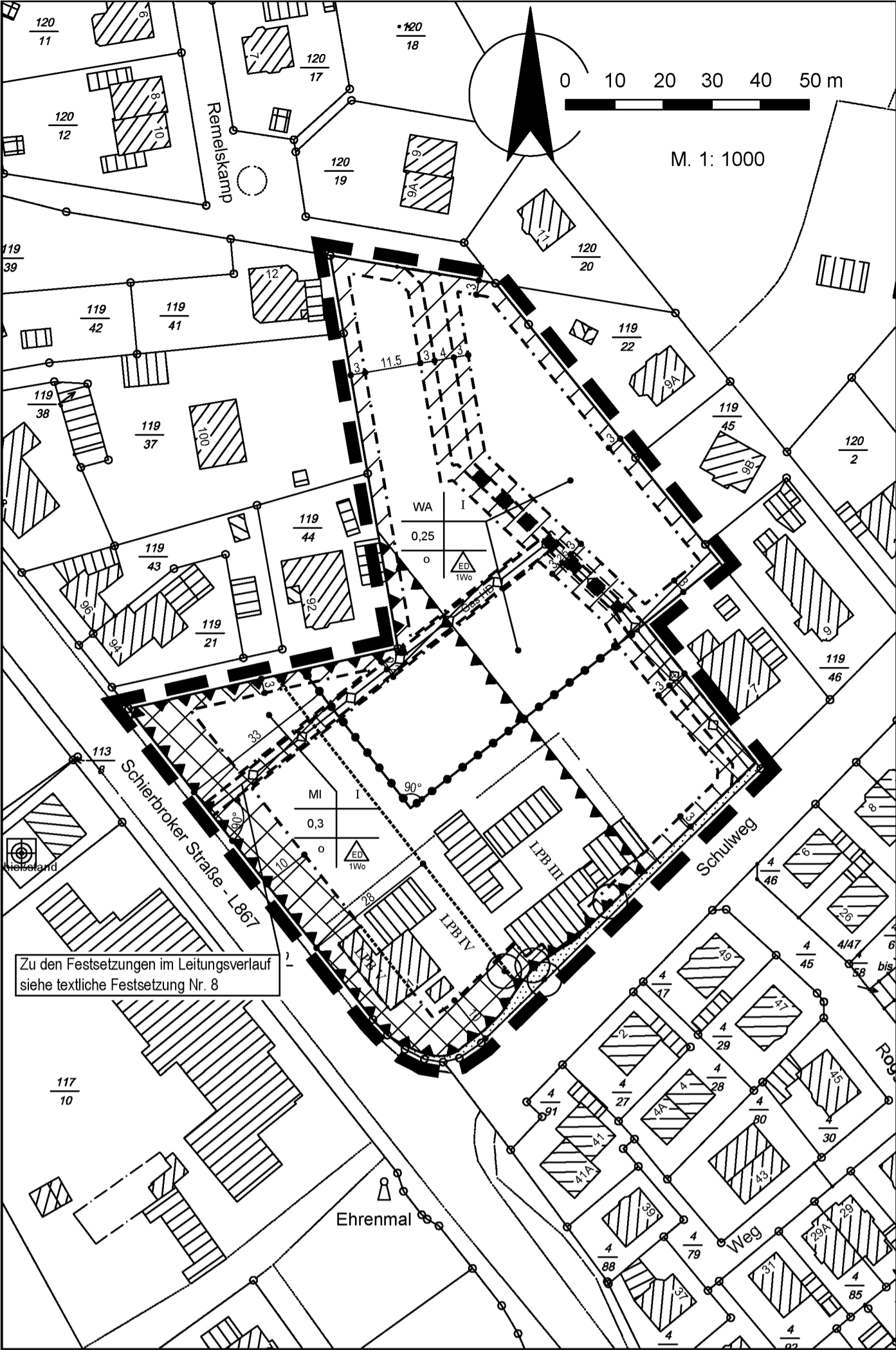
Dahlenhorst, den 31.07.2014

Antliche Vermessungsstelle gez. Mentzel L.S. 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 der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 23.07.2014
Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
gez. Lüders
(Dipl.-Ing. Lüders)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
1Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
----- Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch mit Schutzstreifen

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

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Lärmpegelbereiche
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit besonderer Kennzeichnung, keine Kfz zulässig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

2. Nutzungsbeschränkungen Mischgebiet

Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)

3. Bauweise

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

4. 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)

5. 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)

6. Schutz der Gehölze

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Entfernung, Zerstörung, Schädigung oder wesentliche Veränderung des Baumbestandes ist nicht zulässig. Bei ihrem Abgang ist auf dem Baugrundstück eine Neuanpflanzung als Eiche (Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm) vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

7. Nicht überbaubare Grundstücksflächen entlang von Straßen

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, offene Garagen (Carports) sowie weitere Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig. Offene Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

8. Nicht überbaubare Grundstücksflächen im Verlauf der Gasleitung

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der im Plan eingetragenen Gashochdruckleitung sind beidseitig in 2 m Abstand Garagen, offene Garagen (Carports) sowie Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig. Die Lagerung von Baumaterialien oder schwerem Gerät ist unzulässig. Bei Überführung mit schwerem Gerät sind geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen, um eine Beeinträchtigung der Leitung auszuschließen. (gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

9.1 Als Nutzungsberechtigte für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der unterirdischen Leitung (Gashochdruckleitung) wird der Leitungsbetreiber festgesetzt.

9.2 Als Nutzungsberechtigte für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ohne besondere Kennzeichnung werden die Anlieger und die Allgemeinheit festgesetzt.

9.3 Als Nutzungsberechtigte für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit besonderer Kennzeichnung werden die Anlieger und die Allgemeinheit festgesetzt. Das Fahrrecht darf nicht mit Kraftfahrzeugen ausgeübt werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10. 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 Schierbroker Straße 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 bzw. IV 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
IV	40	35
V	45	40

Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

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 auf den von der Schierbroker Straße abgewandten Seiten, im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. Alternativ hierzu sind diese Außenwohnbereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) abzuschirmen.

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 Immissionsituation unterschritten werden können. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(gem. § 84 NBauO)

Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für begrünte Dächer (Grasdächer) sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie für Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 25 qm haben und nicht für Garagen.

HINWEISE

Dieser Bebauungsplanänderung liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, 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)

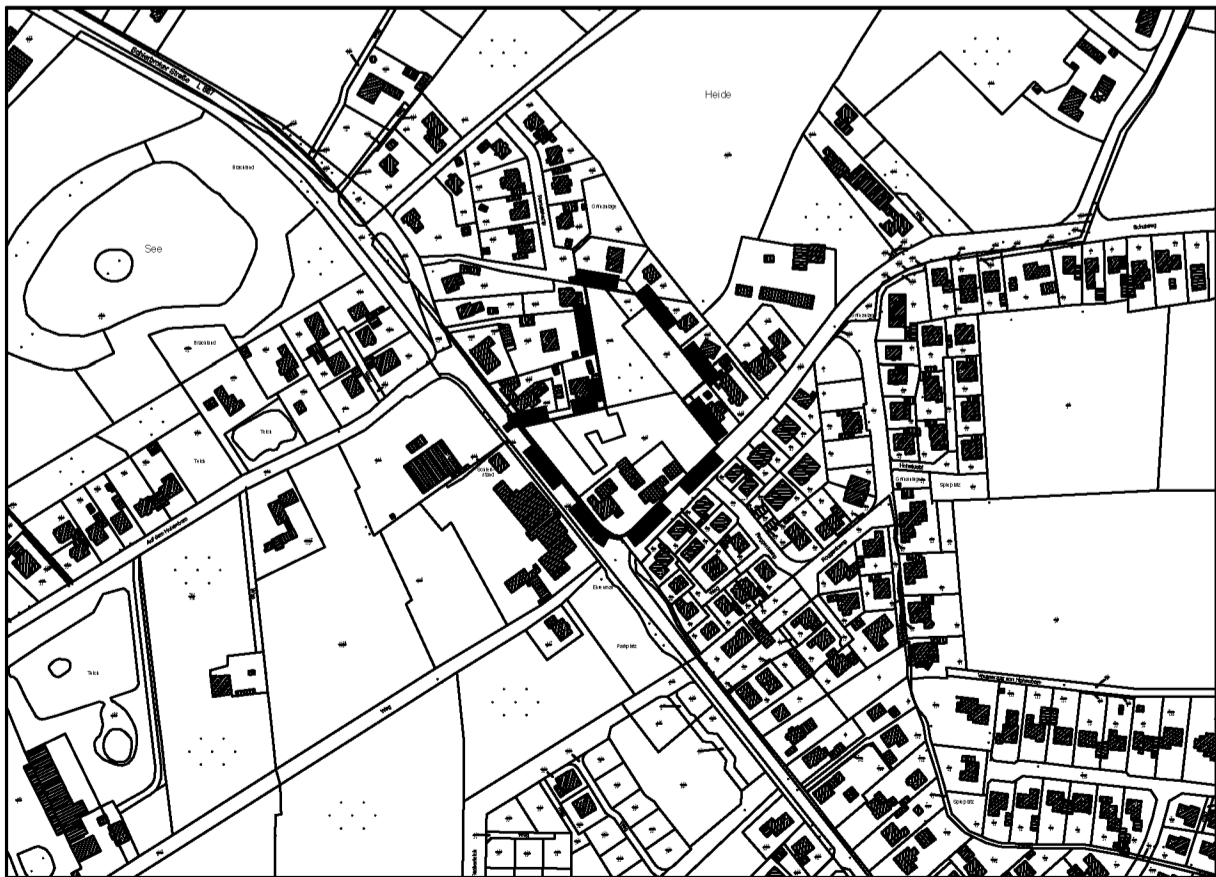
Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 124

"Heide I - Schulweg / Am Remel"

2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan

pk plankontor städtebau gmbh

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

ABSCHRIFT