

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 265 "Nördlich Tannenweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt.

Ganderkesee, den 16.11.2022

L. S.

gez. Ralf Wessel
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartgrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2020



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (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 19.08.2020). 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
Georgstraße 15, 28832 Achim

Achim, den 07.11.2022

L. S.

gez. Erhorn
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 03.11.2022

gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Ganderkesee hat sich in seiner Sitzung am 18.05.2020 für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 265 ausgesprochen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Ganderkesee, den 16.11.2022

gez. Ralf Wessel
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 06.05.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und sich für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgesprochen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 265 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 26.07.2021 bis 27.08.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 16.11.2022

gez. Ralf Wessel
Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung

Die Zustimmung zur erneuten Auslegung des Bebauungsplanes wurde im Rahmen eines Berichtes im Verwaltungsausschuss eingeholt.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 29.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 265 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 09.05.2022 bis 23.05.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 16.11.2022

gez. Ralf Wessel
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 265 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.10.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 16.11.2022

gez. Ralf Wessel
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Ganderkesee ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.04.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 265 ist damit am 06.04.2023 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 12.04.2023

gez. Ralf Wessel
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 265 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 265 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den

Bürgermeister

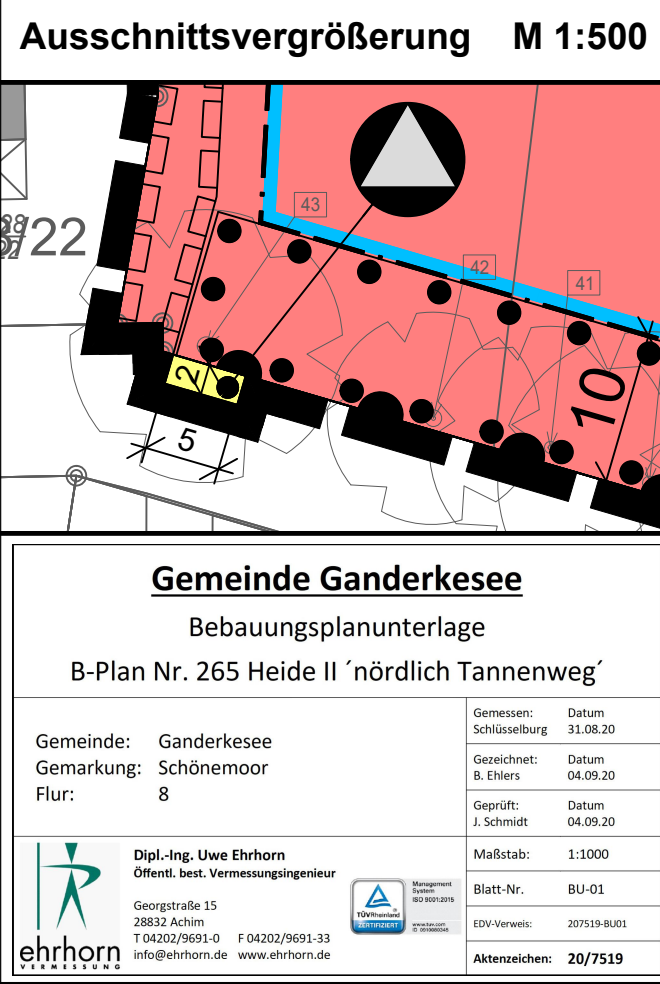
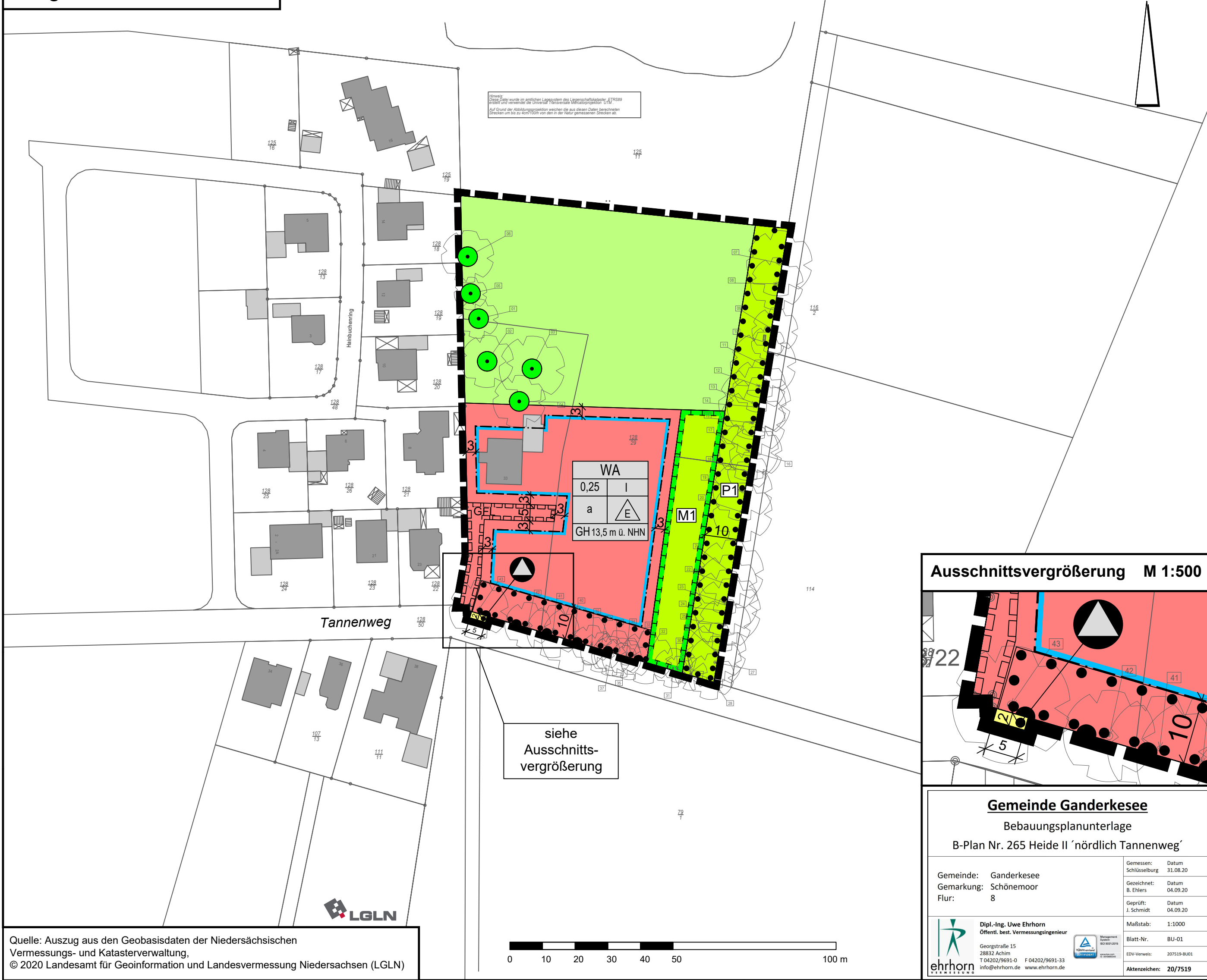
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ganderkesee, den

GEMEINDE GANDERKESEE
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,25 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH 13,5 m ü. NHN Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe, ü. NHN= über Normalhöhen Null)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nur Einzelhäuser zulässig
a Abweichende Bauweise
Baugrenze

überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

Fläche für die Abfallentsorgung

9. Grünflächen

Private Grünfläche
 Private Grünfläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

zu erhaltender Baum; bei Abgang zu ersetzen, (s. textl. Festsetzung Nr. 8)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKNVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2022 (Nds. GVBl. S. 388)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe (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. Untere Bezugsebene ist Normalhöhennull (NHN) bei einer Geländehöhe von 3,5 m ü. NHN.

Hinweis: Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über NHN entsprechen einer absolut zulässigen Höhe von ca. 10m.

Grundflächenzahl

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl in dem Allgemeinen Wohngebiet durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 80 von Hundert überschritten werden.

3. Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gleichzeitig als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO alle baulichen Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

4. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird für das Allgemeine Wohngebiet eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass eine Gebäudelänge von 20 m nicht überschritten werden darf. Garagen und überdachte Stellplätze, die unmittelbar an das Hauptgebäude angebaut sind, werden bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht miteingerechnet.

5. Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je vollständige 700 m² Baugrundstück maximal eine Wohneinheit zulässig. Je Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

7. Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf dieser privaten Grünfläche ist ein extensiv genutzter, mesophiler Grünlandsaum zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Zur Entwicklung einer arten- und blütenreichen, standortgerechten Vegetation ist nach der Anlage durch Einsatz mit einer Regioasatmischung für artenreiche Grünlandflächen auf Neu- und Nachsaaten sowie den Einsatz von Düng- und Spritzmitteln zu verzichten. Eine Mahd der Fläche ist frühestens nach dem 16. Juli eines jeden Jahres zulässig, insgesamt ist eine 2 malige Mahd, zuzüglich einer Herbstmahd, unter Abtransport des Mähgutes durchzuführen. Innerhalb der Fläche ist die Rückhaltung / Versickerung von Oberflächenwasser zulässig.

8. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

In der privaten Grünfläche P1 mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Nachpflanzungen gleicher Ordnung entsprechend untenstehender Pflanzliste vorzunehmen.

Zu verwenden sind ausschließlich heimische Sträucher und Bäume in Qualitäten als Sträucher (2mal verpflanzt, 60-100 cm) oder verpflanzte Heister (100-150 cm).

Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen standortgerechter Laubbäume gleicher Ordnung untenstehender Pflanzliste vorzunehmen. Zu verwenden sind 3mal verpflanzte Bäume mit einem Mindestdurchmesser von 16-18 cm mit Ballen.

Pflanzliste für Ergänzungspflanzungen

Bäume

Stieleiche
Hainbuche
Rotbuche
Vogelkirsche

Quercus robur

Carpinus betulus

Fagus sylvatica

Prunus avium

kleinere Bäume, Sträucher

Feldahorn

Eberesche

Schlehe

Faulbaum

Haselnuss

Weißdorn

Hundsrose

Acer campestre

Sorbus aucuparia

Prunus spinosa

Frangula alnus

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Rosa canina

Örtliche Bauvorschriften

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 des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 265 „Nördlich Tannenweg“ der Gemeinde Ganderkesee.

3. Grundstückseinfriedungen

Als Grundstückseinfriedung sind entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ausschließlich lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m aus u.s. Pflanzliste zulässig.

Pflanzliste für Grundstückseinfriedungen

Hainbuche
Linguster
Rotbuche

Carpinus betulus

Ligustrum vulgare

Fagus sylvatica

Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon 0441-20576615 oder uns als 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 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 Arbeit gestattet.

2. Altablagerungen

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

4. Kampfmittel

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

5. Artenschutz

Die Maßgaben des Artenschutzes 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 dauerhaft genutzte 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. Um Störungen der Jagdhabitatsfunktion von Fledermäusen zu vermeiden, sollte eine fiedermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung umgesetzt werden.

6. Gehölzschutz

Die markanten Einzelbäume als auch die Gehölzbestände im Osten und Süden sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Bei Abgang sind Neupflanzungen gleicher Ordnung vorzunehmen. Zum Schutz der Bestände und des Wurzelsystems sind im Kronenraumbereich Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflanzungen und andere Bodenversiegelungen, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht.

Ergänzend sind die erhaltenswerten Bäume und Gehölzbestände, insbesondere die Buche im Zufahrtsbereich, während der Bauarbeiten zu schützen. So sollte während der Bauarbeiten ein Schutzzaun (Kronenraumbereich + 1,5 m) um die Bäume errichtet werden. Die DIN 18920 ist zu beachten. Ein Befahren oder Parken von Seiten des Tannenweges sollte ausgeschlossen werden.

7. Gartenbereiche

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.).

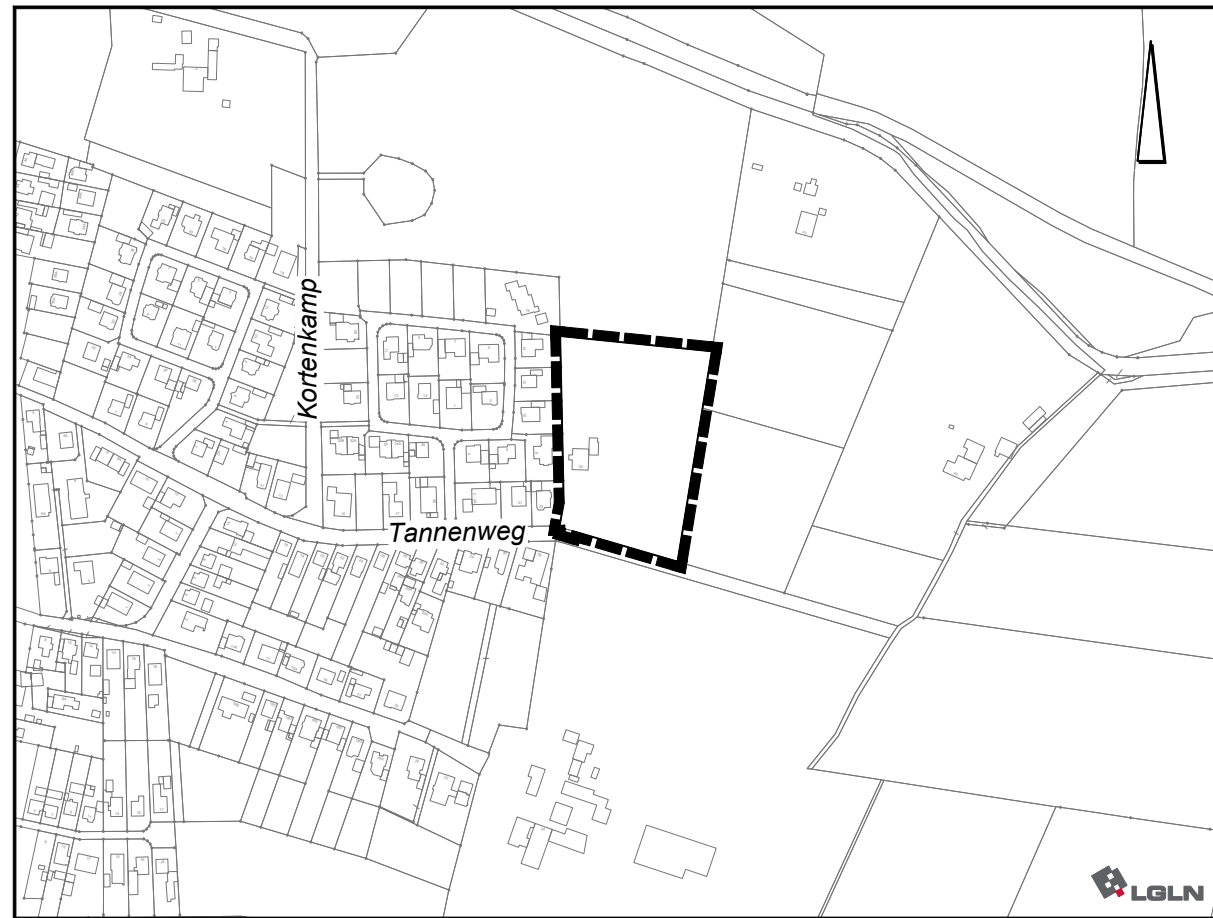
8. Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

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

Gemeinde Ganderkesee Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 265 "Nördlich Tannenweg"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Oktober 2022

ABSCHRIFT

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

E-Mail: info@nwp-ol.de
Internet: www.nwp-ol.de

