Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 272 Neuenlande - „Kreyenhooper Straße, Warrelmannsweg, Auf der Toppheide", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2021 LGLN
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 28.07.2021). 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

Achim den .....

(Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

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

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 03.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Ganderkesee, den .....

Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 272 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Ganderkesee, den .....

Bürgermeister

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Ort und Dauer der erneuten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ist der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 272 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Ganderkesee, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 272 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den .....

Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 272 der Gemeinde Ganderkesee wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Ganderkesee im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Ganderkesee, den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Ganderkesee ist gemäß § 10 Abs 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 272 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Ganderkesee, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 272 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 272 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den .....

Bürgermeister

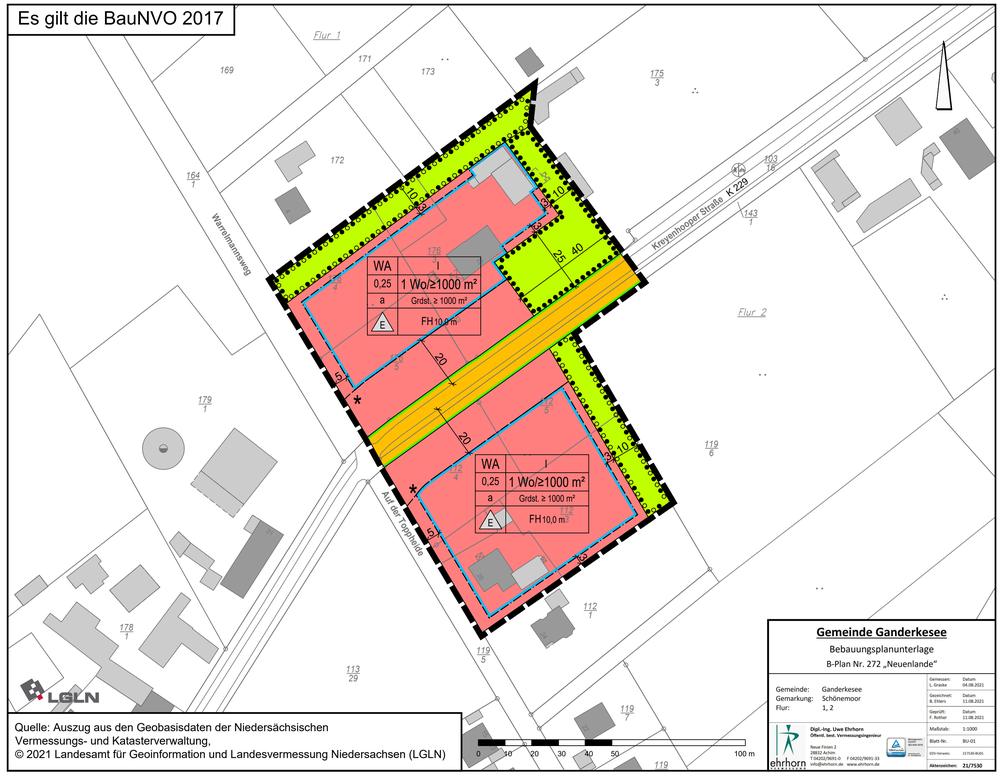
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ganderkesee, den .....

GEMEINDE GANDERKESEE
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,25 — Grundflächenzahl

Grdst. ≥ 1000 m² — Grundstücksfläche als Mindestmaß

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1 Wo/≥1000 m² — Zahl der Wohneinheiten als Höchstmaß

FH10,0 m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E — nur Einzelhäuser zulässig

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

Private Grünflächen

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

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

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

15. Sonstige Planzeichen

Baubeschränkung gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

gezeichnet:	K. Klostermann	K. Klostermann				
Projektleiter:	Th. Aufleger	Th. Aufleger				
Projektbearbeiter:	S. Spille	S. Spille				
Datum:	13.05.2024	10.10.2024				

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete

(1) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in allen Allgemeinen Wohngebieten WA (§ 4 (3) BauNVO) folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

(1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen den Baugrenzen und den angrenzenden Verkehrsflächen Garagen und Stellplätze gem. §12 BauGB grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmsweise sind nicht überdachte begrünte Stellplätze (z.B. mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen) zulässig.

2.2 Gebäudehöhe

(1) Gemäß § 16 (3) BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet begrenzt. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes, bezogen auf die Fahrbahnmitte der Kreyenhooper Straße.

Der untere Bezugspunkt ist die Sohle des fertigen Erdgeschossfußbodens (Oberkante), gemessen in der Mitte des Gebäudes. Dieser darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal 0,30 m über der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dienenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmitte, liegen. Ausgenommen sind die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern

3. Bauweise

(1) In der abweichenden Bauweise gilt gemäß § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise.

(2) Abweichend hiervon wird festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise eine Gebäudelänge bis maximal 20 m (Einzelhäuser) zulässig ist. Garagen und überdachte Stellplätze werden bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht miteingerechnet.

4. Mindestgrundstücksgröße

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten wird gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 qm pro Grundstück festgesetzt.

5. Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB je volle 1.000 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.

6. Flächen mit Pflanzbindung

(1) Innerhalb der privaten Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die standortgerechten Gehölze zu erhalten und zur Aufrechterhaltung eines Biotopverbundes dauerhaft zu sichern. Rodungen sind nur bei erforderlichen Maßnahmen im Zuge der Verkehrssicherungspflicht zulässig.

(1) Innerhalb der privaten Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. dem Bereich für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind neben dem Erhalt der vorhandenen Gehölze Ergänzungspflanzungen erforderlich. Zur Aufrechterhaltung eines Biotopverbundes sowie der Bildung eines Ortsrandes sind die Flächen in einer Breite von 10 m mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ergänzen und dauerhaft zu sichern. Je 2 m² ist dabei ein Gehölz zu pflanzen. Zu verwenden sind zweimal verpflanzte Gehölzqualitäten (Bäume: 100 – 125 cm, Sträucher: 60 – 100 cm). Die Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen gemäß FLL entsprechen. Rodungen sind nur bei erforderlichen Maßnahmen im Zuge der Verkehrssicherungspflicht zulässig.

(2) Bei Abgang oder notwendiger Rodung der als zu erhalten festgesetzten Gehölzstrukturen sind an Ort und Stelle Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die folgende Pflanzliste dient der Auswahl auch für die anzupflanzenden Gehölzstrukturen.

Gehölzliste zur Auswahl:

Baumarten (2xv, 100-125 cm)		**Sträucher und kleinere Bäume** (2 xv, 60- 100 cm)	
Alnus glutinosa	Schwarzerle	*Corylus avellana*	Haselnuss
Betula pubescens	Moorbirke	*Crataegus monogyna*	Eingriffeliger Weißdorn
Betula pendula	Sandbirke	*Prunus spinosa*	Schlehe
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	*Rhamnus frangula*	Faulbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche	*Salix aurita*	Ohrweide
Carpinus betulus	Hainbuche	*Salix cinera*	Grauweide
Quercus robur	Stieleiche	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Populus tremula	Zitterpappel	*Viburnum opulus*	Gewöhnlicher Schneeball
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche		

7. Klimaschutz und Klimaanpassung

(1) Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist zum Schutz des Wasserhaushaltes das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücksflächen schadlos über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. einer Nachnutzung (Gartenwasser, Grauwasser) zuzuführen.

(2) Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Klimaanpassung alle Dächer von Nebenanlagen sowie eingeschossige Gebäudeteile, sofern diese als Flachdächer ausgebildet sind, extensiv zu begrünen.

(3) Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB festgesetzt, dass für die Wärme- und Warmwasserversorgung die Verwendung von fossilen sowie festen Brennstoffen (z.B. Erdgas, Kohle, Öl, Holzpellets und Abfälle aller Art) nicht zulässig ist. Von der Festsetzung ausgenommen ist unbehandeltes Holz beim Einsatz in ergänzenden Heizungsanlagen (z.B. Kamin- oder Kachelöfen).

(4) Zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie wird gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche).

Hinweise/ Nachrichtliche Übernahme

1. Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich einer archäologischen Fundstelle (FdStNr. Schönemoor 17), an der im 19. Jahrhundert zwei eisenzeitliche Wendelhalsringe entdeckt wurden. Aus dem weiteren Umfeld sind die Fundstelle zweier Lanzenspitzen (Schönemoor 16) und zwei Moorwege (Schönemoor 15 und Ganderkesee 146) bekannt. Damit ist auch im Plangebiet mit einem erhöhten archäologischen Potential zu rechnen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.

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 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

Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

5. 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 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 Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

6. Niedersächsisches Straßengesetz

Das Plangebiet liegt außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt. In einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn (befestigter Fahrbahnrand der „Kreyenhooper Straße" (K 229)), dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs von Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen, Bepflanzungen oder Abgrabungen.

In einem Abstand bis 40 m ergehen Baugenehmigungen für die Errichtung von baulichen Anlagen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde (§ 24 Abs. 1 und 2 NStrG).

Der Straßenbaulastträger der Kreisstraßen ist von jeglicher Forderung, die aus der o. g. Bauleitplanung entstehen kann, freizustellen. Dies gilt insbesondere für die Verkehrslärmbelästigung.

7. Deponie Bookholzberg / Nutzung des Grundwassers

Südlich des Plangebiets befindet sich die Altablagerung „Deponie Bookholzberg". Der Geltungsbereich befindet sich im weiteren Abstrombereich dieser Altablagerung. Das Grundwasser ist durch die Altablagerung beeinträchtigt und eine Förderung und Nutzung des Grundwassers als Trinkwasser, ist daher seit einigen Jahren durch das Gesundheitsamt untersagt. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Grundwasserförderung und Nutzung des Grundwassers nicht zulässig. Dies gilt auch für eine Nutzung zum Zwecke der Gartenbewässerung.

8. Niedersächsische Bauordnung /Grundstücksgestaltung

Es wird auf § 9 Abs. 2 NBauO hingewiesen. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 2 NBauO müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Flächige Abdeckungen von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steine, Kies o.ä. unzulässig. Das Einbringen einer flächigen Wurzelschutzfolie ist nicht zulässig.

9. Niedersächsische Bauordnung / Photovoltaik auf Dächern

Es wird auf § 32a NBauO hingewiesen. Demzufolge sind bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen errichtet werden können.

10. Insektenfreundliche Beleuchtung

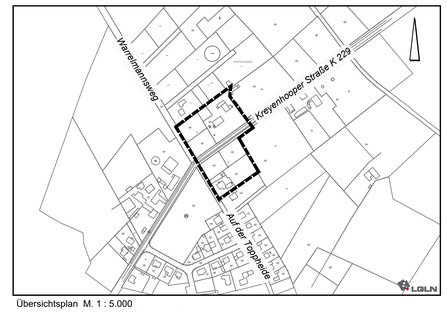
Eine Beleuchtung ist zum einen bedarfsorientiert anzubringen und zu steuern (ggf. nächtliche Reduzierung), sodass eine Beeinträchtigung der im Gebiet vorkommenden bzw. künftig zu erwartenden Fauna minimiert wird. Zum anderen sind die Leuchten so auszurichten, dass eine verschwenderische Abstrahlung z.B. in den Himmel, an neuanzulegenden Anpflanzungen sowie die umgebene Landschaft vermieden wird (Lichtlenkung durch Leuchten mit Abschirmungen; Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten; waagerechte Anbringung). Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen durch die Wahl der Lichtfarbe zu minimieren. Zu verwenden sind insektenfreundliche Leuchtmittel warmweißer Lichtfarbe (geringer UV-Anteil, z.B. LED-Beleuchtung) und einer Farbtemperatur von weniger als 4000 Kelvin.

Gemeinde Ganderkesee

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 272

Neuenlande - „Kreyenhooper Straße, Warrelmannsweg, Auf der Toppheide"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Oktober 2024 — Entwurf zur erneuten Auslegung gemäß § 3a Abs. 4 BauGB — M. 1 : 1000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 5335, 26043 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de