

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 Gandesbergen diesen Bebauungsplan Nr. 11 "Hopmanns Kamp – Pillauer Straße" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Gandesbergen, den 15.04.2020

L.S.

gez. Stein
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2019 

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.
(§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5).

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.

Nienburg, den 26.03.2020

L.S.

gez. Spindler
ÖbVI Gerald Spindler, Nienburg

Planverfasser

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

Oldenburg, den 23.03.2020

gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Gandesbergen hat in seiner Sitzung am 23.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Gandesbergen, den 15.04.2020

gez. Stein
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Gandesbergen hat in seiner Sitzung am 17.07.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 29.07.2019 bis 29.08.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gandesbergen, den 15.04.2020

gez. Stein
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Gandesbergen hat in seiner Sitzung am 23.10.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.11.2019 und 03.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 25.11.2019 bis 06.01.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gandesbergen, den 15.04.2020

gez. Stein
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Gandesbergen hat den Bebauungsplan Nr. 11 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.02.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gandesbergen, den 15.04.2020

gez. Stein
Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Gandesbergen wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Gandesbergen im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Gandesbergen, den 15.04.2020

gez. Stein
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 08.05.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 11 ist damit am 08.05.2020 in Kraft getreten.

Gandesbergen, den 15.06.2020

gez. Stein
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 11 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 11 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Gandesbergen, den

Bürgermeister

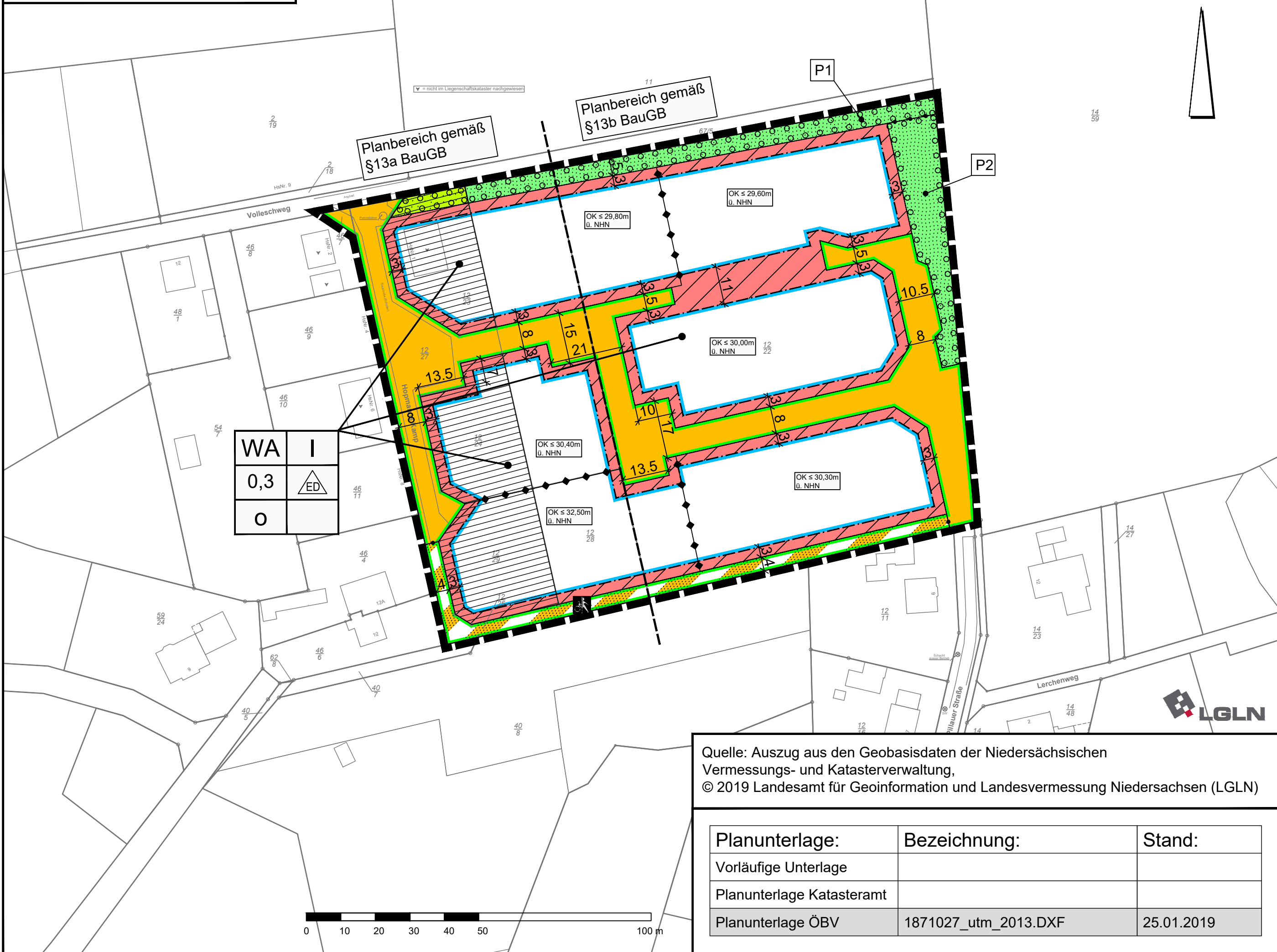
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Gandesbergen, den

GEMEINDE GANDESBERGEN
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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

Baugrund: Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Besonderer Artenschutz: Die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die vorsorgliche Prüfung der Artenschutz-Verträglichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entbindet nicht von der Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen auf Umsetzungsebene.

Denkmalpflege: Aus denkmalpflegerischer Sicher wird darauf hingewiesen, dass bereits in der näheren Umgebung Bodendenkmalfunde gemacht wurden und deshalb mit weiteren Funden zu rechnen ist. Es sind die Schutzbestimmungen des NDSchG zu beachten. Der angestrebte Beginn von Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/9566-12 oder Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) zu richten.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleensammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. 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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Kampfmittel: Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

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

Löschwasserversorgung: Der Grundsatz für die Löschwasserversorgung beträgt 800 Liter pro Minute für einen Zeitraum von zwei Stunden. Der Grundsatz ist sicherzustellen.

Niederschlagswasser: Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist vollständig zu versickern. Die Versickerung muss flächenhaft und über den belebten Oberboden erfolgen. Dabei ist sicherzustellen, dass ausschließlich Niederschlagswasser eingeleitet wird. Wasser, das durch häusliche, gewerbliche, landwirtschaftliche oder sonstigen Gebrauch in seiner Eigenschaft verändert wurde, darf nicht versickert werden. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen und die Begründung ist dauerhaft zu erhalten. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

Pflanzliste:

Bäume I. Ordnung		Sträucher	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde		
Bäume II. Ordnung			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn		
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		

Rechtsverbindliche Pläne: Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes tritt der Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Hopmanns Kamp“ außer Kraft, der von diesem Bebauungsplan überlagert wird.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind Höhenbegrenzungslinien eingetragen. Innerhalb der durch die Höhenbegrenzungslinien abgegrenzten Flächen sind gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Gebäude nur bis zu einer Höhe über NHN gemäß Planeinschrieb zulässig. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO.

3. Zahl der Wohneinheiten

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 m² Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 m² eine Wohneinheit zulässig.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

(2) Zur Erschließung der Baugrundstücke ist die Anlegung von Grundstückszufahrten mit einer Breite von insgesamt 5,0 m je Baugrundstück zulässig.

5. Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen oder Schotterrassen) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(1) Die öffentliche Grünfläche P1 sowie die private Grünfläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einer 3-reihigen freiwachsenden Hecke zu bepflanzen. Die Hecke ist wie folgt herzustellen:

Einheimische und standortgerechte Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 60 - 100 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art, Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m; mindestens alle 8 m ist ein einheimischer und standortgerechter Baum I. Ordnung (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 250 cm) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Baustart der Erschließungseinrichtungen durchzuführen. Geeignete Gehölzarten können der Pflanzliste (siehe Hinweise) entnommen werden.

(2) Die öffentliche Grünfläche P2 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vollflächig mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen soll ca. 1,5 m betragen, der zahlenmäßige Anteil an Bäumen (I. und II. Ordnung) soll mindestens 10 % betragen. Als Pflanzqualitäten sind verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm und 2 x verpflanzte Heister, 100 - 250 cm u verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Baustart der Erschließungseinrichtungen durchzuführen. Geeignete Gehölzarten können der Pflanzliste (siehe Hinweise) entnommen werden.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hopmanns Kamp/Pillauer Straße“.

2. Nicht überbaute Flächen

80% der Vorgartenfläche sind als Pflanzfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kies-, Schotter- oder Steinschüttungen.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung


0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

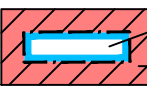
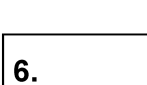
OK ≤ 29,60m u. NHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Bezugsebene siehe textl. Festsetzung Nr. 2. (OK=Oberkante über Gelände)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig


 Baugrenze

 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung


 Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen

 Öffentliche Grünfläche

 Private Grünfläche

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


 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

----- Abgrenzung unterschiedlicher Planverfahren

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

◆◆◆ Abgrenzung unterschiedlicher Höhen

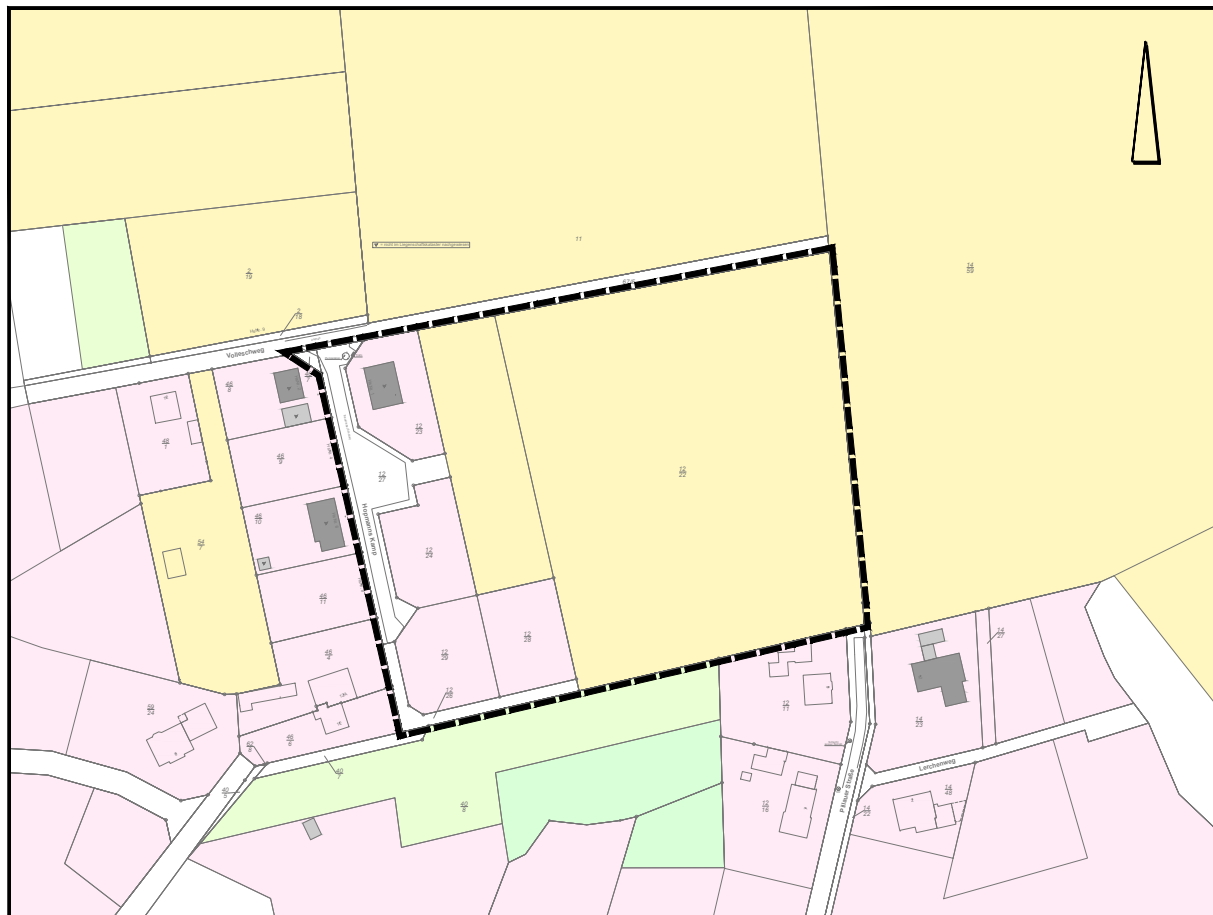
 Bereich, der von der textlichen Festsetzung Nr. 4 (1) und (2) ausgenommen ist

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Gandesbergen Samtgemeinde Grafschaft Hoya

Bebauungsplan Nr. 11 „Hopmanns Kamp - Pillauer Straße“

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3
der Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren gemäß § 13a BauGB und § 13b BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 2.500

Februar 2020

Abschrift

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

