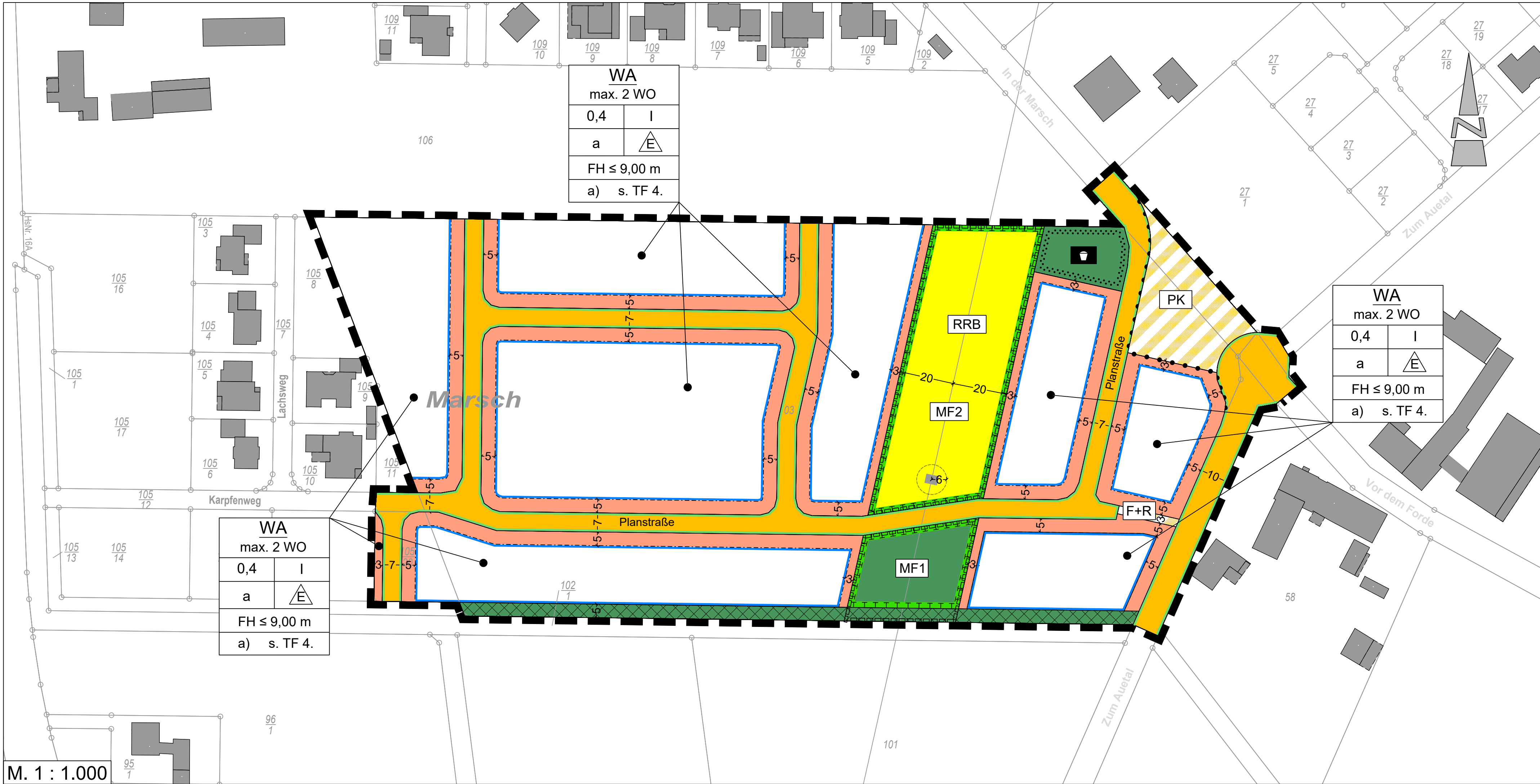


Gemeinde Garrel

Bebauungsplan Nr. 177 "Zum Auetaal"

mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 550 m² (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Wohngebäude aneinandergelagert werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind in der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 16,00 m zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO für die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis maximal zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenebenkante (Fahrbahnhälfte) der nächste Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite.
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig, ausgenommen bleiben Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis 1 m². Darüber hinaus sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig (gem. § 23 (5) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO ist für jedes Baugrundstück je Wohnung eine Zufahrt von max. 5,00 m Breite zulässig. Für Eckgrundstücke, die durch zwei Straßen erschlossen werden, ist pro Erschließungsstraße eine Zufahrt von max. 5,00 m Breite zulässig (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (MF1) sind standortgerechte Gehölzpflanzungen (Strauchhecken und die Böschungserosionen sind flach zu modellieren (mind. 1,4 bis 1,8). Die Ausgestaltung erfolgt so, dass mindestens 300 m² dauerhaft Wasser führen. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten.
- Zu verwendende Pflanzenarten:
Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schneeball, Weißdorn
Qualitäten:
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (MF2) ist das für die Oberflächenentwässerung geplante Regenrückhaltebecken naturnah zu gestalten. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten und die Böschungserosionen sind flach zu modellieren (mind. 1,4 bis 1,8). Die Ausgestaltung erfolgt so, dass mindestens 300 m² dauerhaft Wasser führen. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten.
- Die als "Gewässerräumstreifen" gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist von jeglicher Bepflanzung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und Bodenabgrabungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB). Der Gewässerräumstreifen ist als halbruderaler Gras- und Staudenflur zu entwickeln.
- Es werden Flächen für die Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 13 und 21 mit folgendem Leitungsrecht festgesetzt:
Ltr 1
Leitungsrecht zugunsten der Avacon Netz GmbH (110-kV Hochspannungsleitung) in einer Breite von beidseitig 20,00 m von der zentralen Leitungs- bzw. Mastachse aus. Innerhalb des Ltr 1 ist jegliche Bepflanzung sowie die Pflanzung von Bäumen ausgeschlossen. Es dürfen nur Sträucher gepflanzt werden, deren natürliche Endhöhe 3,00 m nicht überschreiten. Der Maststandort muss für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein. Bestand Betrieb und Ersatzneubau sowie Rückbau der Leitungen dürfen nicht gefährdet werden. Jegliche leitungsgefährdenden Vorrichtungen, ob ober- oder unterirdisch, müssen unterbleiben.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) Nr. 3 & 6 NBauO

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 177 "Zum Auetaal" identisch.
- Einfriedungen sind zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur folgende Gehölze und Qualitäten zulässig:
Zu verwendende Pflanzenarten:
Sträucher: Feldahorn, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Schlehe, Schwarzer Holunder.
Qualitäten:
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm.
Alternativ sind offene Zäune, die straßenseitig zu begrünen sind, zugelassen. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig.
- Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralen (z. B. Kies) ist zu 25 % zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.
- Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:
Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 177 verläuft ein Gewässer III. Ordnung. Die Errichtung von baulichen Anlagen an Gewässern III. Ordnung ist in einer Entfernung von weniger als 5,00 m unzulässig. Bei verrohrten Gewässern bemisst sich diese Entfernung von der Rohrachse. Unrechtmäßig errichtete bauliche Anlagen sind zu entfernen, sofern keine Ausnahmeerlaubnis erteilt wird.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie-Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 1 20576615 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zulage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover-Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu melden.
- Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- Die Neuanlage des Regenrückhaltebeckens ist als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) zu realisieren.
- Die Beseitigung des vorhandenen Stillgewässers ist zum Schutz der Amphibien außerhalb der Laich- und Überwinterungszeit und damit vorzugsweise in dem Zeitraum von ca. Mitte September bis Ende Oktober durchzuführen. Wenn die Einhaltung des oben genannten Zeitfensters nicht möglich ist, ist ggf. das Einsammeln von Laich und Verbringen in das Ausgleichsgewässer notwendig. Generell sind Amphibien unmittelbar vor Verfüllung des Gewässers aus diesem zu bergen und in das Ausgleichsbiotop unter entsprechend fachlich qualifizierter ökologischer Baubegleitung umzusiedeln.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Frühläicher aufgrund ihrer Laichplatztreue den Standort des dann verfüllten Gewässers zur Laichzeit erneut aufsuchen, sind im Folgejahr nach der Gewässerverfüllung in dem Zeitraum der Laichzeit erneut Kontrollen durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen, um eventuell an wandernde Tiere zu bergen und in das Ersatzgewässer zu verbringen.

- Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen Leerrohre, § 3 (7b) TKG sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- Von der Landesstraße 835 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Arbeiten innerhalb des Leitungsschutzbereiches der 110-kV Hochspannungsleitung sind grundsätzlich im Detail mit der Netzbetreiberin abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die zulässige Arbeitshöhe begrenzt. Die Arbeitshöhen unter Hochspannungsleitungen richten sich nach der DIN-VDE 0105-100. Zur Oberfläche neu geplanter Straßen und Verkehrswege müssen die Sicherheitsabstände, gemäß DIN EN 50341-2-4 (VDE 0210-2-4), im Leitungsschutzbereich gewährleistet sein.
- Folgende Flächen werden als Kompensationsflächen für den Bebauungsplan Nr. 177 "Zum Auetaal" in Anspruch genommen: Gemarkung Garrel, Flur 12, Flurstücke 82/7, 83/2 und 85/5 (Gesamtgröße: 23.351 m, anteilig auf 3.000 m) sowie Gemarkung Barßel, Flur 28, Flurstück 5/2 (Gesamtgröße 13.767 m², anteilig auf 3.595 m²).
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Es ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578), anzuwenden.
- Informationen über verwendete Normen können bei der Gemeinde Garrel, Zimmer 31, Hauptstraße 15, 49681 Garrel während der Dienststunden eingesehen werden.

PRÄMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Garrel den Bebauungsplan Nr. 177 "Zum Auetaal", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung am 19.12.2022 beschlossen.

Garrel, den 18.01.2023
(Siegel) gez. Hoffmann
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
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Az. F21002; Stand vom 19.01.2021). 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.

Cloppenburg, den 13.01.2023
(Siegel) gez. A. Timmen
M. Sc. Axel Timmen
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 177 "Zum Auetaal" mit örtlichen Bauvorschriften wurde vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner ausgearbeitet.

Rastede, den 10.01.2023
(Siegel) gez. Korte
Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Garrel hat in seiner Sitzung am 08.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 177 "Zum Auetaal" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 11.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Garrel, den 18.01.2023
(Siegel) gez. Hoffmann
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Garrel hat in seiner Sitzung am 11.07.2022 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 177 "Zum Auetaal" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 30.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 177 "Zum Auetaal" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit der Begründung vom 10.10.2022 bis zum 10.11.2022 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Garrel, den 18.01.2023
(Siegel) gez. Hoffmann
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Garrel hat den Bebauungsplan Nr. 177 "Zum Auetaal" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2022 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Garrel, den 18.01.2023
(Siegel) gez. Hoffmann
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 177 "Zum Auetaal" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am 20.01.2023 in der Münsterländischen Tageszeitung und in der Nordwest-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 177 ist damit am 20.01.2023 rechtsverbindlich geworden.

Garrel, den 20.01.2023
(Siegel) gez. Hoffmann
Bürgermeister

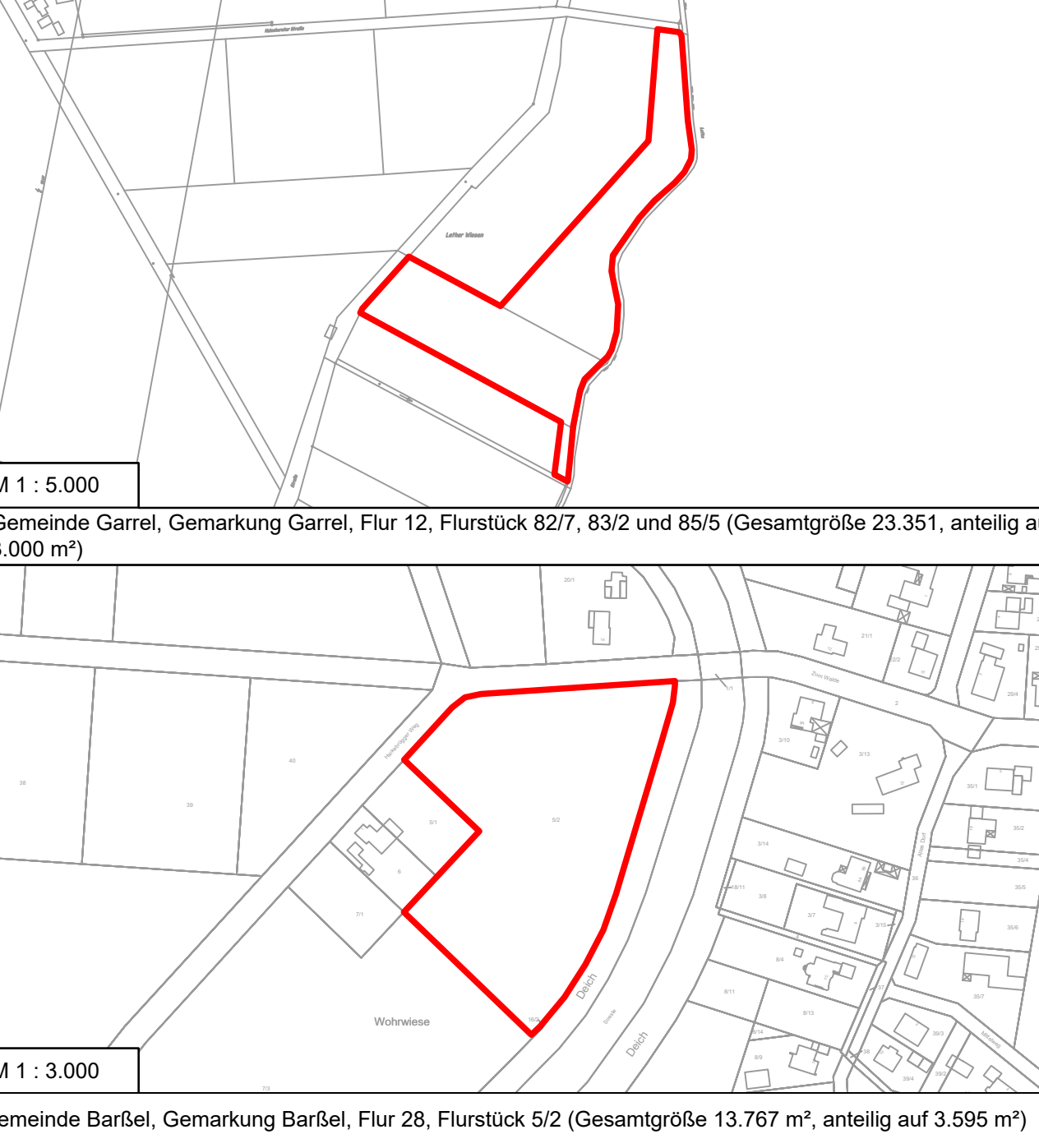
VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 177 "Zum Auetaal" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 177 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Garrel, den
(Siegel)
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 177 "Zum Auetaal" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Garrel, den 23.01.2023
(Siegel) i. A. Fuhrer
Bürgermeister

FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMÄßNAHMEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet (WA)
max. 2 WO maximal zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude
- Maß der baulichen Nutzung**
 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
FH ≤ 9,00 m maximal zulässige Firsthöhe (FH)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 abweichende Bauweise
 Baugrenze
 nur Einzelhäuser zulässig
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
 Flächen für Sport- und Spielanlagen
 Spielanlagen
- Verkehrsflächen**
 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"
 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz Kindertagesstätte"
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken
- Grünflächen**
 Öffentliche Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Ltr. 1 zu Gunsten der "Avacon Netz GmbH")
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Informelle Darstellungen**
 Gewässerräumstreifen
 110kv - Freileitung und Mast
 Schutzbereich des Maststandorts

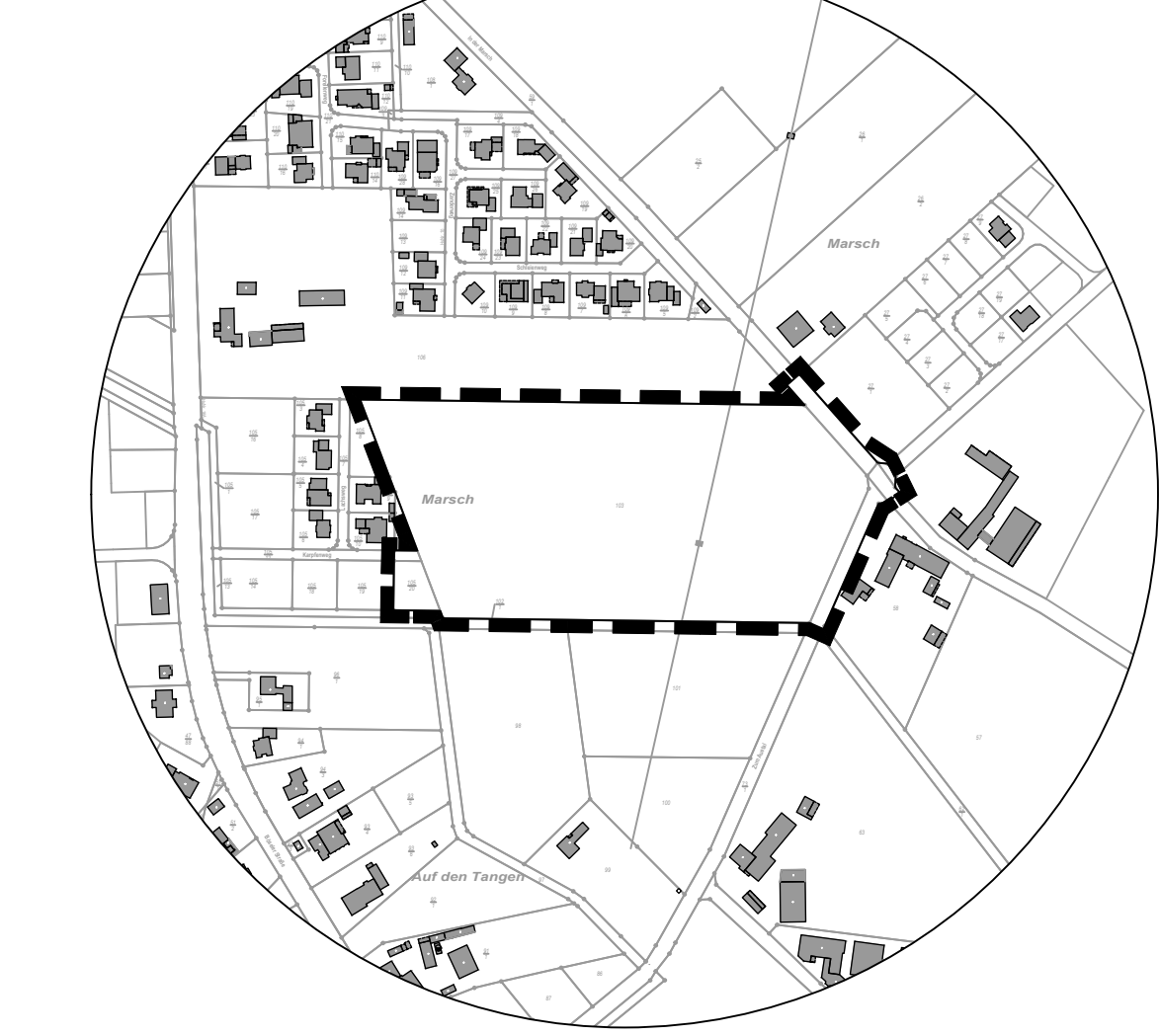
Gemeinde Garrel

Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 177 "Zum Auetaal"

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Abschrift

Januar 2023

Diekmann + Mosebach & Partner

Regionalplanung + Stadt- und Landschaftsplanung + Entwicklungs- und Projektmanagement

E-Mail: sekretariat@diekmann-mosebach.de Tel.: (04402) 91 16 30 Fax: 91 16 40
Web: www.diekmann-mosebach.de Oldenburg Straße 86 26180 Rastede

