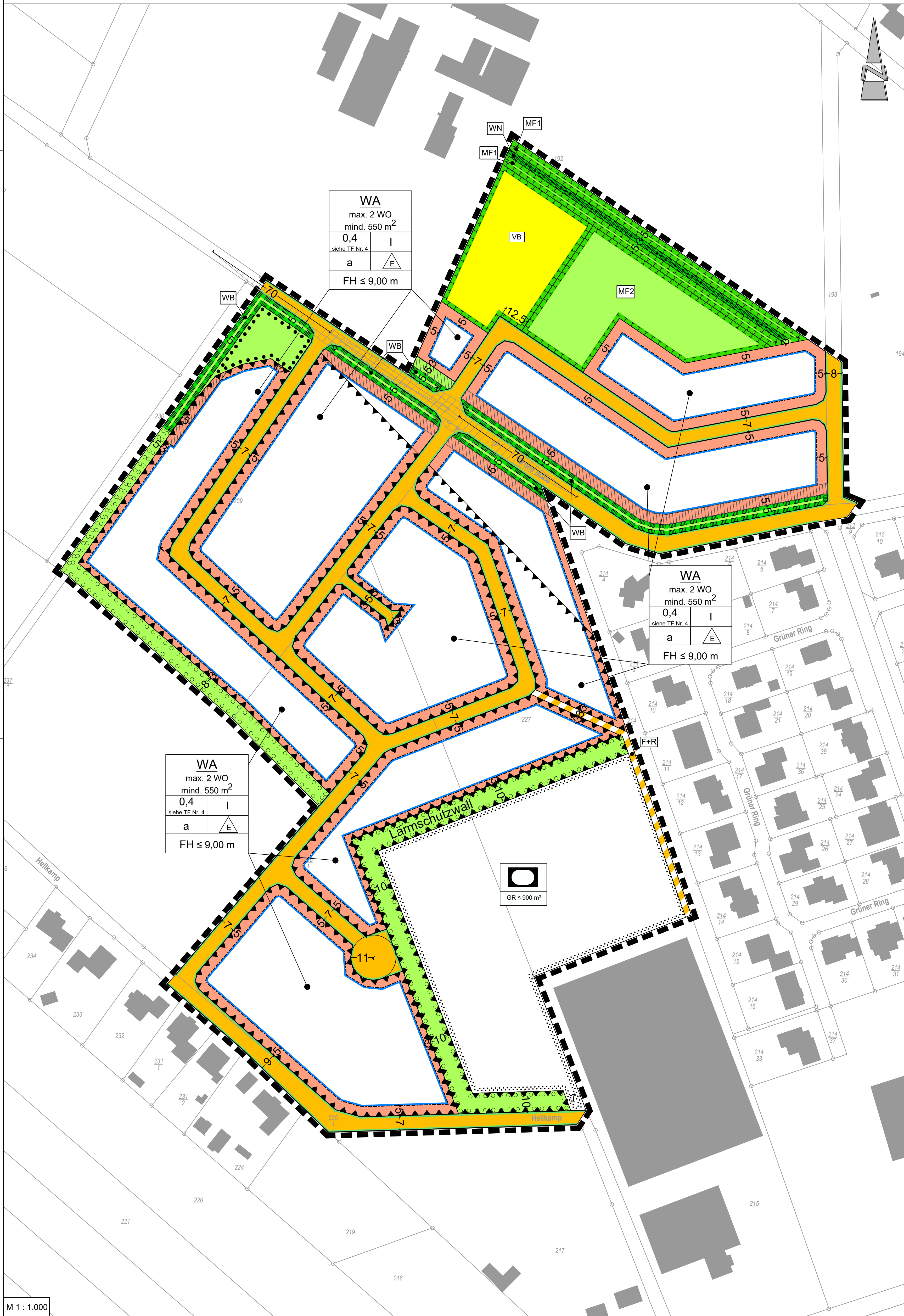


Gemeinde Garrel

Bebauungsplan Nr. 172 "Varrelbusch Grüne Höhe III" 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 des festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Wohngebäude aneinandergereiht werden, ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO für die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis auf einer Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Sportanlagen gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB ist die Einrichtung von Anlagen, die für den Betrieb der Sportanlage erforderlich sind, wie z.B. Tribünen, Umkleekabinen, Kiosk, Stellplätze, Wege, Ballfangzäune, Platzbeleuchtungsanlagen, Geräteraum, etc. zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt:
Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
Die festgesetzte Firsthöhe gilt ebenso als Höchstmaß für Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen gem. § 14 (1a) BauNVO.
Unterer Bezugspunkt:
Straßenoberkante (Fahrbahnhöhe) der nächste Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.
- Auf der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig, ausgenommen bleiben Verbenanlagen mit einer Anbaufläche 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, mit Ausnahme des Wallheckenschutzens, allgemein zulässig gem. § 23 (5) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO ist für jedes Baugrundstück je Wohneinheit 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 allgemeinen Wohngebiete (WA) sind in der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO Einzelebäude mit einer Fläche von maximal 16,00 m² zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudefläche nicht anzurechnen. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schallklimat gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 3.16 durchzuführen. Das gesamte bewertete Bau-Schallklimat-Maß R_w gem. § 10 BauNVO ist in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Lärmpegelbereich, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen. Die Lärmpegelbereiche sind die Anlage 1 zu entnehmen.
Lärmpegelbereich I:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_w ges. = 30 dB
Bürräume u. ähnliches: erf. R_w ges. = 30 dB
Lärmpegelbereich II:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_w ges. = 35 dB
Bürräume u. ähnliches: erf. R_w ges. = 35 dB
Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Bau-Schallklimat-Maße R_w ges. dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden. Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen.
Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall die zulässige dezibelgenaue Berechnung der Bau-Schallklimat-Maße R_w ges. der Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousieklappen, schalldämmte Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.
- Innerhalb der Fläche der allgemeinen Wohngebiete (WA) mit L_r Tag > 50 dB(A) bis 60 dB(A) nach Anlage 1 sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen Außenwohnbereiche auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand) oder Nebengebäude zum Entweichen der Orientierungswerte gemäß DIN 18055-1 zu schützen. Die Dimensionierung der baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Auf der lärmabgewandten Seite kann ein um 10 dB(A) geringerer Beurteilungspegel angenommen werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelschweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.
Innerhalb der Fläche der allgemeinen Wohngebiete (WA) mit L_r Nacht > 45 dB(A) bis 50 dB(A) nach Anlage 2 sind die schutzbedürftigen Räume zu vermeiden oder mit baulichen Maßnahmen (wie z.B. Kastenfenster, nicht offene Fenster und schalldämmte Lüftungssysteme) so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.
Die Dimensionierung von Lüftungssystemen ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelschweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB der Zweckbestimmung Lärmschutzwall ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,00 m, einer Wallneigung von 1:1,5 und einer 1 m breiten Wallkrone anzulegen.
- Innerhalb des Plangebietes sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" nur dann zulässig, wenn der Lärmschutzwall innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall errichtet ist (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB überlagert als Maßnahme zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das für die Oberflächenentwässerung geplante Versickerungsbecken (VB) mit einem Gesamtvolumen von ca. 750 m³ naturnah zu gestalten. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten und die Böschungseignungen sind nach zu modellieren (mind. 1:5). Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten.
- Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzböden im Sinne des Naturschutzrechts (WN) gem. § 9 Abs. 6 BauGB ist eine Wallhecke in einer Breite von 3,00 m (dreifache Bepflanzung) anzulegen. Für die Anlage der Wallhecke sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölzpflanzen mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen und auf Dauer zu erhalten.
zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Faulbaum, Hainbuche, Rotbuche, Sandbirke, Stieleiche, Vogelkirsche
Sträucher: Faulbaum, Eberesche, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Hundsrose, Pfaffenhütchen
Qualitäten:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
- Die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entliegend gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile (Wallhecken (WN)) sind als halbrundale Gras- und Staudenfluren (Wallheckenschutzzentren (MF1)) zu entwickeln. Die Fläche ist gehölzfrei zu halten. Einmal pro Jahr ist eine Mäh- und Herbstmahd durchzuführen. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
- Innerhalb der besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der besonders gekennzeichneten privaten Grünflächen entliegend gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile (Wallhecken (WB)) sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB unzulässig. Ein Einbeziehen dieser Wallhecke in die Hausgartenbereiche ist nicht zulässig. Grundstückszufahrten sind durch die vorhandene bzw. geplanten Wallhecken nicht zulässig.
- Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 22 (3) NAGBNatSchG (Wallhecken (WB)) während der Bauarbeiten Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Die Wallhecken sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung von Gehölzen sind entsprechende Ersatzpflanzungen auf der Wallhecke vorzunehmen.

20. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MF2) gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine extern zu nutzende Streuobstwiese in der Anlage als das "Merkblatt der Biologischen Schutzgemeinschaft Hunte-Weser-Ems" anzulegen. Jährlich ist eine ein- bis zweimalige Mahd zulässig. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Gehölze sind zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung sind entsprechende gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Folgende Obstsorten werden empfohlen:
Apfel: Roter Boskoop, Oldenburger, Reiländer
Birnen: Gute Graue, Köstliche von Chameau, Neue Pointeau
Pflaumen: Hauswetzsche, Nancy-Mirabelle, Wangenheim Frühwetzche
Kirschen: Büttner Rote Knoppl, Monileufleur, Oktavia
Qualitäten Obstbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm
21. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind standortgerechte Gehölzpflanzungen (Baum-Sträuchhecken) aus einheimischen Arten anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Birke, Hainbuche, Rotbuche
Sträucher: Weißdorn, Schwarzer Holunder, Faulbaum, Haselnuss, Schlehe, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Qualitäten:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
22. Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen. Sowie für ergänzende Bepflanzungen als auch für Ersatzpflanzungen in Folge von Abgängen oder Beseitigungen sind die Gehölzarten und -qualitäten der textlichen Festsetzung Nr. 16 zu verwenden. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Maßnahmen zum Schutz der Gehölze vorzunehmen.

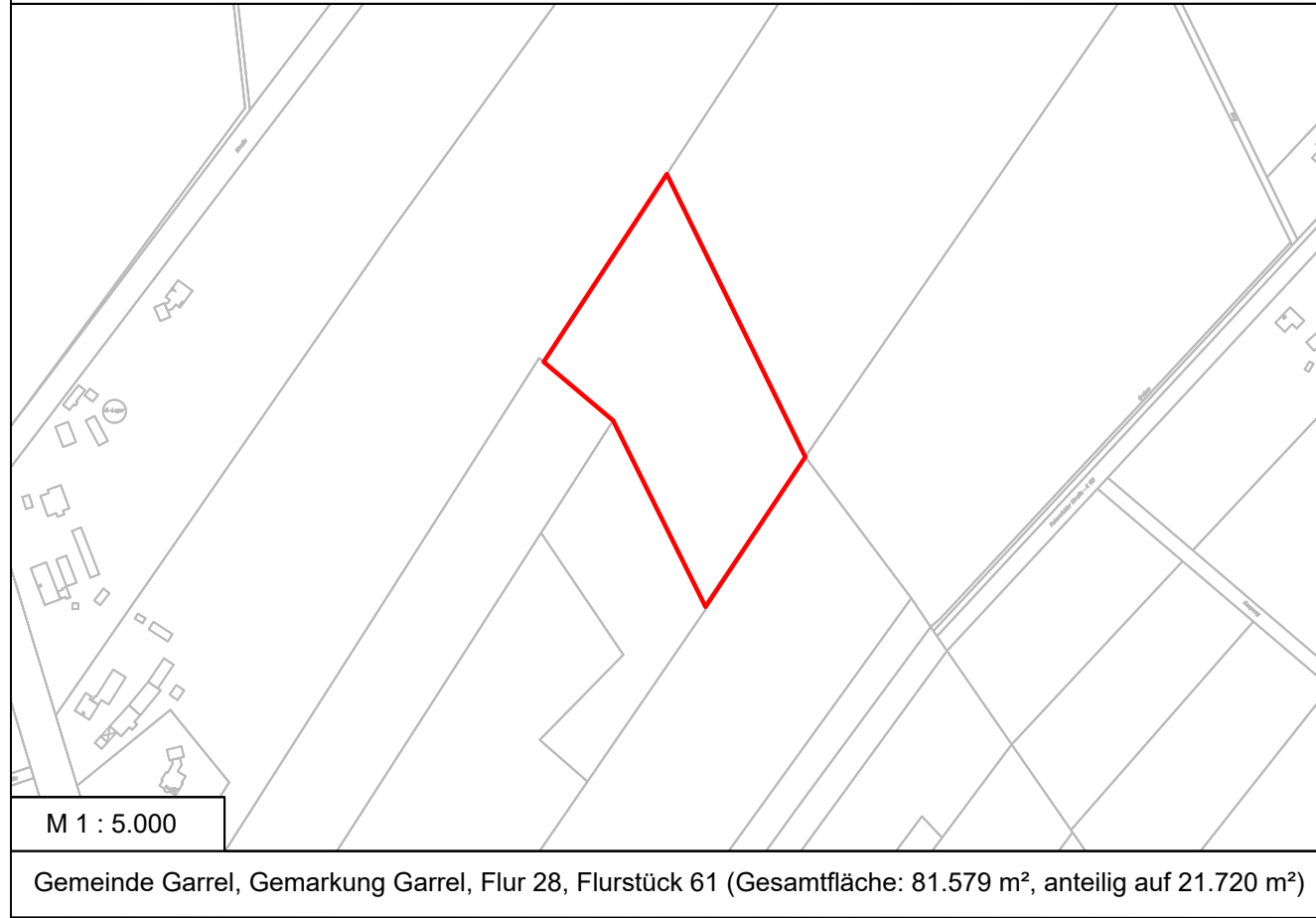
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) Nr. 3 NBauO

- Der räumliche Geltungsbereich der Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 172 "Varrelbusch Grüne Höhe III" identisch.
- Einfriedigungen 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 Metallbauweise sind lediglich für Toranlagen zulässig.
- Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßengrenzen und den Gebäuden. Die Gartenbereiche sind unverriegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gestein- oder Mineralkörnern (z. B. Kies) ist zu 25 % zulässig. Betonfasen 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 Abs. 3 NBauO handelt ordnungsgemäß, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u. frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes melderpflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Melderpflichtig 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen und Bodenvoruntersuchungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.
- Die Baufeldröhrung/Baufeldfreimachung ist während des Fortführungszeitraums 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 Röhrlöcher zurückgeschritten oder beseitigt werden. Die Baufeldröhrung/Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine Zustimmung erteilt hat.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Bestimmungen des § 39 BImSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BImSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- Folgende Fläche wird als Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 172 "Varrelbusch Grüne Höhe III" in Anspruch genommen: Gemeinde Garrel, Gemarkung Garrel, Flur 28, Flurstück 61 (Gesamtfläche: 81.579 m², davon 21.720 m² Kompensationsfläche). Es stehen 34.300 Werteneinheiten zur Verfügung von denen 34.175 Werteneinheiten zur Deckung des Kompensationsdefizits des Bebauungsplanes Nr. 172 herangezogen werden.
- Sollen bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, 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.
- Der Geltungsbereich südlich der Straße "Grüner Weg" befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Thülsfelde". Die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen (Fassungen A, B, D, E und F) des Wasserkwerkes Thülsfelde des Oldenburgisch-Oldfriesischen Wasserverbandes (OOVW) (=Wasserschutzgebiet Thülsfelde -) sowie die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (AnlagenverordnungVwS-) in den jeweils gültigen Fassungen, sind zu beachten.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
- An Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Querungstellen sind die gemäß RASI 06 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten. Der Bereich der freizuhaltenen Sichtfelder ist von jeder schubbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten.
- Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung gegenüber der von Flutlichtanlagen ausgehenden Lichtmissionen zu gewährleisten.
- Die genannten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Garrel einsehbar.



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 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. 172 "Varrelbusch Grüne Höhe III", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung am 28.06.2023 beschlossen.

Garrel, den 13.09.2023

gez. Hoffmann
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2021
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Az. P21021; Stand vom 05.10.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Cloppenburg, 08.09.2023

gez. Timmen
Timmen
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 172 "Varrelbusch Grüne Höhe III" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann - Mosebach & Partner.

Rastede, 04.09.2023

gez. Mosebach
Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Garrel hat in seiner Sitzung am 11.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172 "Varrelbusch Grüne Höhe III" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauNVO am 27.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Garrel, 13.09.2023

gez. Hoffmann
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Garrel hat in seiner Sitzung am 13.02.2023 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 172 "Varrelbusch Grüne Höhe III" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 22.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 172 "Varrelbusch Grüne Höhe III" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit der Begründung vom 02.03.2023, bis zum 03.04.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Garrel, 13.09.2023

gez. Hoffmann
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Garrel hat den Bebauungsplan Nr. 172 "Varrelbusch Grüne Höhe III" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2023, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Garrel, 13.09.2023

gez. Hoffmann
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 172 "Varrelbusch Grüne Höhe III" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 18.09.2023 in der Münsterländischen Tageszeitung und in der Nordwest-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 172 ist damit am 18.09.23 rechtsverbindlich geworden.

Garrel, 19.09.2023.

gez. Hoffmann
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 172 "Varrelbusch Grüne Höhe III" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 172 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Garrel,

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Aufzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 172 "Varrelbusch Grüne Höhe III" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Garrel, 19.09.2023.

I. A. Fuhrer
Bürgermeister

Anlage 1: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 infolge Vorbelastung Verkehrslärm im EG (Maßstab 1:5000)



Anlage 2: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 infolge Vorbelastung Verkehrslärm im OG (Maßstab 1:5000)



PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
max. 2 WO
mind. 550 m²
maximal zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude, z.B. 2 Wohnungen
Mindestgrundstücksgröße

2. Maß der baulichen Nutzung
0,4
FH ≤ 9,00 m
GR ≤ 900 m²
zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. 1
maximal zulässige Firsthöhe (FH), z.B. 9,00 m
maximal zulässige Grundfläche (GR)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
a abweichende Bauweise
nur Einzelebäude zulässig
Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Sport- und Spielanlagen
Flächen für Sport- und Spielanlagen, hier: Sportanlagen

5. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg (F+R)
Straßenbegrenzungslinie

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Versickerungsbecken (VB)

7. Grünflächen
private Grünflächen

8. Planung, 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 Natur und Landschaft
MF1: Wallheckenschutzzentren
MF2: Ostbaumweise auf Extensivgrünland
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzböden im Sinne des Naturschutzrechts
WB: Wallhecke im Bestand
WN: Wallhecke Neuanlage

9. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG, hier: Schutz vor Verkehrslärm, Lärmschutzwall

10. Informelle Darstellungen
mögliche Grundstücksgrenze
nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig sind
Sichtfelder gem. RASI 06

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1720) geändert worden ist,
• Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
• Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
• Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578),
• Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588).

Übersichtsplan unmaßstäblich

Übersichtsplan unmaßstäblich

Übersichtsplan unmaßstäblich

Übersichtsplan unmaßstäblich

Übersichtsplan unmaßstäblich

Übersichtsplan unmaßstäblich

Übersichtsplan unmaßstäblich

Übersichtsplan unmaßstäblich

Übersichtsplan unmaßstäblich

Übersichtsplan unmaßstäblich

Übersichtsplan unmaßstäblich

Übersichtsplan unmaßstäblich

Übersichtsplan unmaßstäblich

Übersichtsplan unmaßstäblich

Übersichtsplan unmaßstäblich

Übersichtsplan unmaßstäblich

Übersichtsplan unmaßstäblich

Übersichtsplan unmaßstäblich

Übersichtsplan unmaßstäblich

Übersichtsplan unmaßstäblich

Übersichtsplan unmaßstäblich

Übersichtsplan unmaßstäblich

Übersichtsplan unmaßstäblich

Übersichtsplan unmaßstäblich

Übersichtsplan unmaßstäblich

Übersichtsplan unmaßstäblich

Übersichtsplan unmaßstäblich

Übersichtsplan unmaßstäblich

Übersichtsplan unmaßstäblich

Übersichtsplan unmaßstäblich