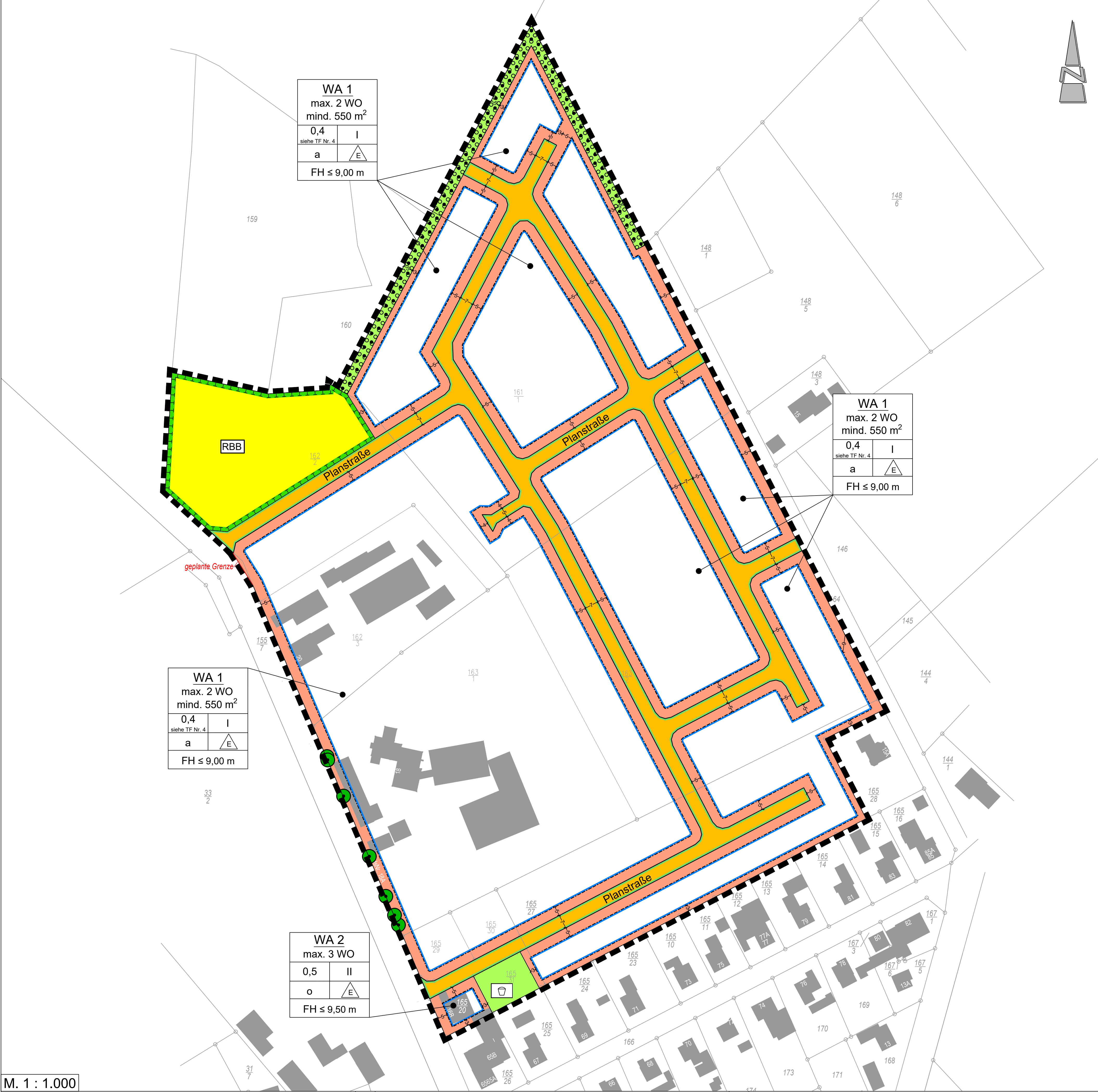


Gemeinde Garrel

Bebauungsplan Nr. 166 "Hinterm Forde II"

mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA 2) 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 1 und 2 (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 550 m² (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB).
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Wohngebäude aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude maximal drei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Wohngebäude aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete gem. § 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO für die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden.
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt:
Firsthöhe (FH) oberer Firstkante
Die festgesetzte Firsthöhe gilt ebenso als Höchstmass für Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen gem. § 14 (1a) BauNVO.
Unterer Bezugspunkt:
Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächste Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA1 und WA2) sind Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig, ausgenommen bleiben Werbeanlagen mit einer Anschlagfläche bis 1 m². Darüber hinaus sind Garagen und überdeckte 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 1 und 2 (WA1 und WA2) 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. Innerhalb des Flurstückes 163/1 ist entlang der Straße Hinterm Forde maximal zwei über den Bestand hinausgehende Zufahrten mit einer Breite von jeweils maximal 7,50 m zulässig. Innerhalb des Flurstückes 162/3 ist entlang der Straße Hinterm Forde maximal eine über den Bestand hinausgehende Zufahrt mit einer Breite von maximal 7,50 m zulässig (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) 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. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch standortgerechte Gehölzanpflanzungen (Baum-Strauchhecken) aus einheimischen Arten zu ergänzen. Die Anpflanzungen sind in der für die Fertigstellung der baulichen Maßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat vom Eingriffverursacher auf dem Grundstück zu ersetzen.

Zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Sileiche, Traubeneiche, Eberesche, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Sträucher: Weißdorn, Schwarzer Holunder, Faulbaum, Haselnuss, Schlehe, Hartjäger, Pfaffenhütchen
zu verwendende Qualitäten:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150cm
Hochstämmle, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

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

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 166 "Hinterm Forde II" identisch.
- Einfriedungen 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, Hundstose, 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 Metallbauwerke 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. Beteinfassungen 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 ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Scherben sowie aufliegende Bodenverfärbungen u. Stenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagernungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.
- Die Baufeldröhrung/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 Baufeldröhrung/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 NBatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- 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.
- Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Garrel während der üblichen Öffnungszeiten aus.
- Folgende Flächen werden als Kompensationsflächen für den Bebauungsplan Nr. 166 "Hinterm Forde II" in Anspruch genommen: Gemeinde Barßel, Gemarkung Barßel, Flur 28, Flurstück 5/2 (Gesamtfläche: 13.767 m², anteilig auf 2.898 Werteinheiten); Gemeinde Garrel, Gemarkung Garrel, Flur 14, Flurstück 18/1 (Gesamtfläche: 66.821 m², anteilig 38.280 Werteinheiten) und Flur 20, Flurstücke 240/11 und 239/24 (Gesamtfläche: 21.738 m², anteilig 18.447 Werteinheiten) sowie Gemeinde Bockhorst, Gemarkung Bockhorst, Flur 8, Flurstück 9/2 (Gesamtfläche: 74.395 m², anteilig 38.280 Werteinheiten).
- Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I, S. 574)
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKGmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191)
 - Bauabstandsverordnung (BauABV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 190)
 - Planzeichenverordnung (PlanVZ) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)

PRÄMIEL UND AUSLEGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) sowie § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Garrel den Bebauungsplan Nr. 166 "Hinterm Forde II", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung am 19.12.2022 beschlossen.

Garrel, den 14.09.2023.,
L.S. (Siegel)
gez. Hoffmann
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2022
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Az. Z21229; Stand vom 17.01.2022). 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, 02.08.2023.,
L.S. (Siegel)
gez. Timmen
M. Sc. Axel Timmen (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANUNTERLAGE

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 166 "Hinterm Forde II" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, 31.05.2023.,
gez. Korte
Unterschrift

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 166 "Hinterm Forde II" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Garrel, 14.09.2023.,
gez. Hoffmann
Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Garrel hat in seiner Sitzung am 12.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 "Hinterm Forde II" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 11.02.2022 öffentlich bekannt gemacht worden.

Garrel, 14.09.2023.,
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. 166 "Hinterm Forde II" 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 30.09.2022 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 166 "Hinterm Forde II" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit der Begründung vom 10.10.2022 bis zum 10.11.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Garrel, 14.09.2023.,
gez. Hoffmann
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Garrel hat den Bebauungsplan Nr. 166 "Hinterm Forde II" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2022 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Garrel, 14.09.2023.,
gez. Hoffmann
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 166 "Hinterm Forde II" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 19.09.2023. in der Münsterländischen Tageszeitung und in der Nordwest-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 166 ist damit am 19.09.2023. rechtsverbindlich geworden.

Garrel, 19.09.2023.,
gez. Hoffmann
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 166 "Hinterm Forde II" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 166 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Garrel,
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 166 "Hinterm Forde II" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Garrel, 29.09.2023.,
gez. I. A. Fuhler ...
Bürgermeister

FLÄCHE FÜR KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Gemeinde Barßel, Gemarkung Barßel, Flur 28, Flurstück 5/2 (Gesamtfläche: 13.767 m², anteilig auf 2.898 Werteinheiten)

FLÄCHE FÜR KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Gemeinde Garrel, Gemarkung Garrel, Flur 14, Flurstück 18/1 (Gesamtfläche: 66.821 m², anteilig 38.280 Werteinheiten)

FLÄCHE FÜR KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Gemeinde Bockhorst, Gemarkung Bockhorst, Flur 8, Flurstück 9/2 (Gesamtfläche: 74.395 m², anteilig 38.280 Werteinheiten)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
max. 2 WO maximal zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude, z.B. 2 Wohnungen
mind. 550 m² Mindestgrundstückgröße
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
I Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. I
FH ≤ 9,00 m maximal zulässige Firsthöhe (FH), z.B. 9,00 m
- Bauweise, Baugrenzen**
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsmitteln**
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
RRB Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken
- Grünflächen**
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Spielplatz
- 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 Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
zu erhaltende Einzelbäume
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Gewässerrandstreifen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

FLÄCHE FÜR KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Ochsen -

239/24 240/11

Gemeinde Garrel, Gemarkung Garrel, Flur 20, Flurstücke 240/11 und 239/24 (Gesamtfläche: 21.738 m², anteilig 18.447 Werteinheiten)

Gemeinde Garrel
Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 166
"Hinterm Forde II"
mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich

Abschrift

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburg Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40