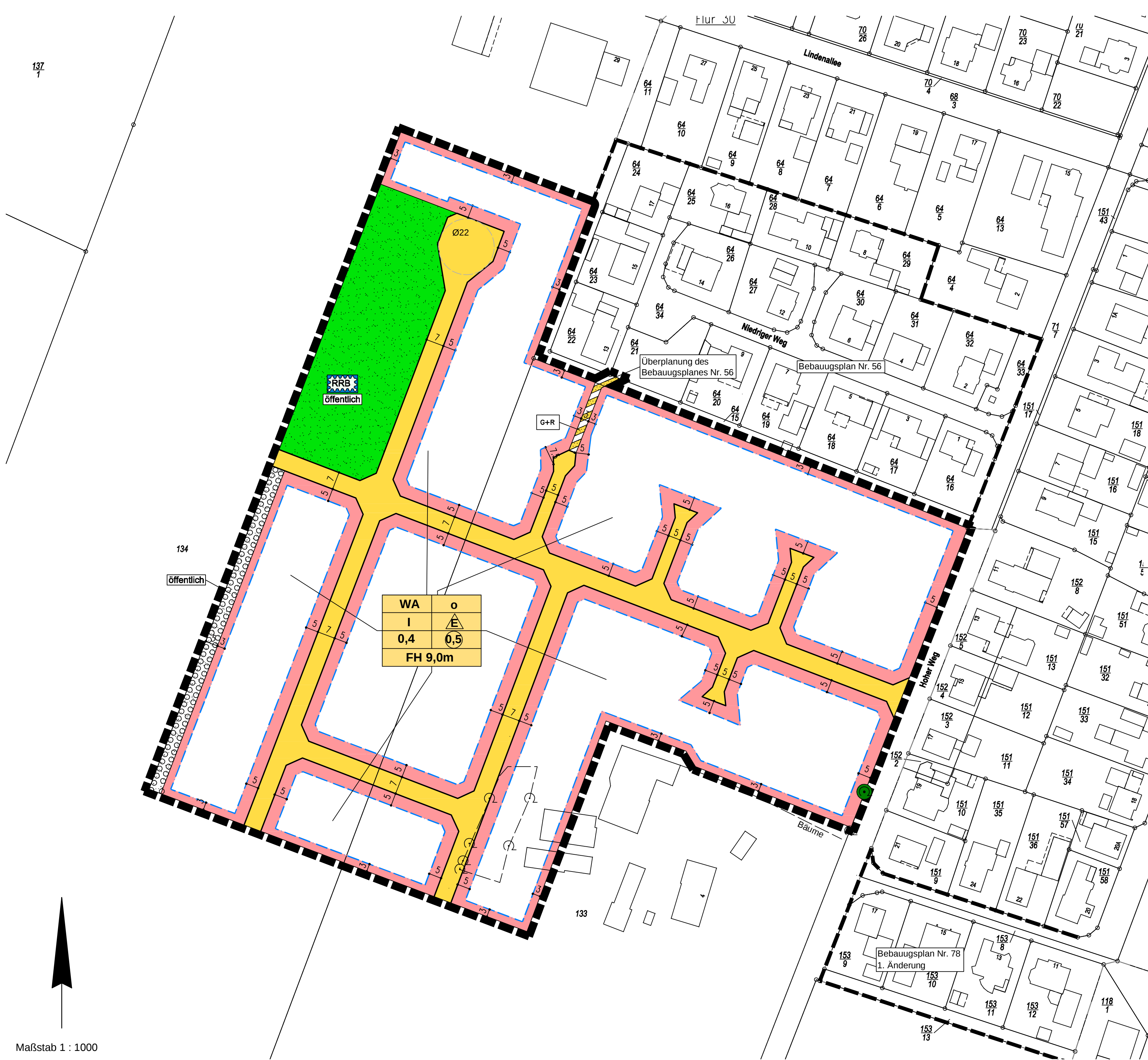


Präambel und Ausfertigung Auf Grund des § 1 Abs. 3 und 8, des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Garrel diesen Bebauungsplan Nr. 167, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen. Garrel, den 25.01.2023 (Siegel) gez. Höffmann Bürgermeister	
Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.167 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Garrel, den 25.01.2023 gez. Höffmann Bürgermeister	
Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab:1:1000 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. P21008; Stand vom 12.03.2021). 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 20.01.2023 (Siegel) gez. Timmen M. Sc. Axel Timmen (Öffentl. best. Verm.- Ing.)	
Planverfasser Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem Planungsbüro TOPOS, Dedestr. 10, 26135 Oldenburg. Oldenburg, den 16.01.2023 (Planverfasser)	
Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.10.2021 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 26.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 05.04.2022 bis 06.05.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Garrel, den 25.01.2023 gez. Höffmann Bürgermeister	
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Garrel, den Bürgermeister	
Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.09.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Garrel, den 25.01.2023 gez. Höffmann Bürgermeister	
In Kraft treten Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 03.02.2023 in Kraft getreten. Garrel, den 03.02.2023 gez. Höffmann Bürgermeister	
Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres nach in Kraft treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Garrel, den Bürgermeister	

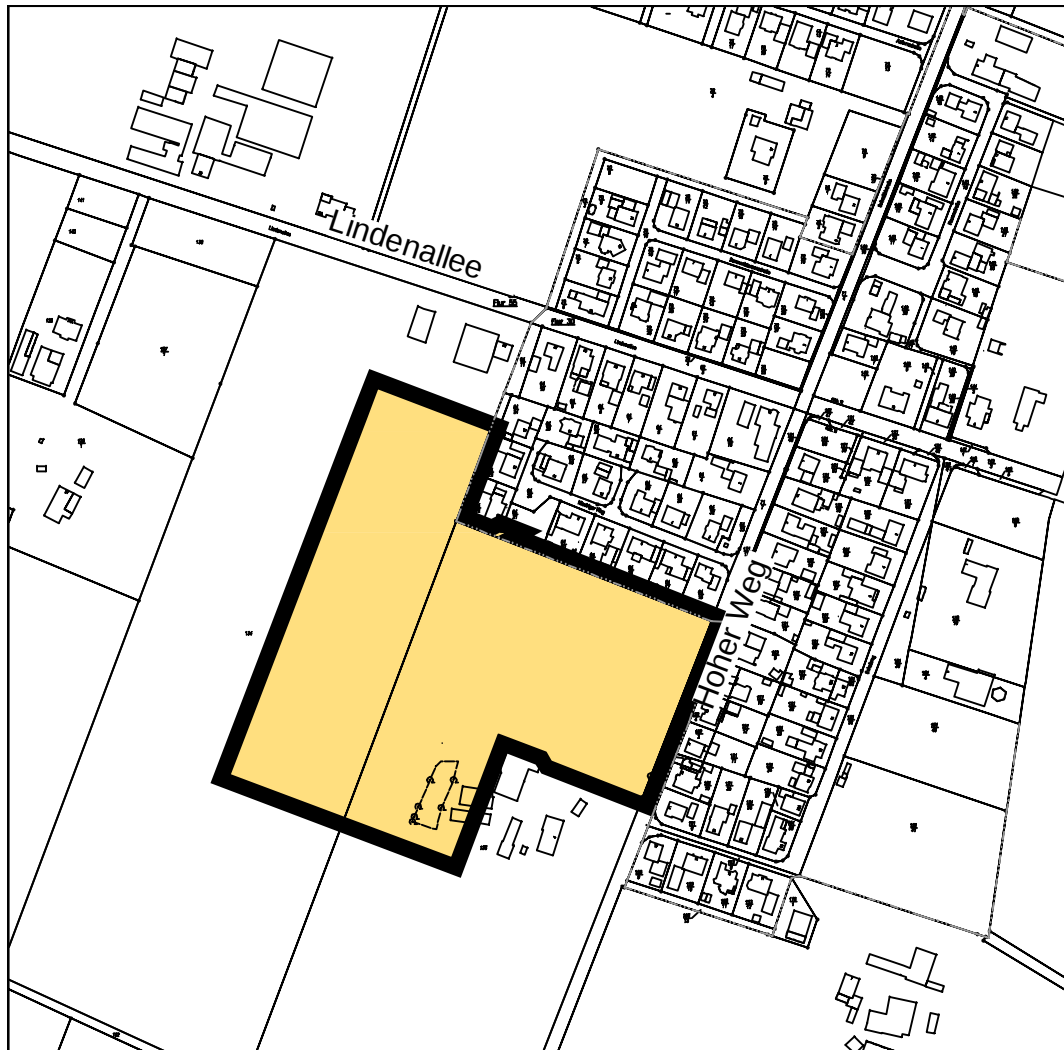


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO		ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 (3) Nr. 3 NBAUO
1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig (§ 5 (5) BauNVO). 2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). 3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m² (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB). 4. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6). 5. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO ist eine Überschreitung der gem. § 19 BauNVO festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis maximal 25 % zulässig (gem. § 19 (4) Satz 3). 6. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in dem obersten Geschoss einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände vollständig mit anzurechnen (§ 20 (3) Satz 2 BauNVO). 7. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugsunkte (§ 18 (1) BauNVO): Oberer Bezugspunkt: Firsthöhe (FH) als obere Firstkante. Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. 8. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einer Tiefe von 5,00 m 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 Ansichtsfläche 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).	9. 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). 10. Innerhalb der festgesetzten Fläche (öffentliche Grünfläche) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen (Strauchhecken) aus einheimischen Arten anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Zu verwendende Pflanzenarten: Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Birke, Hainbuche, Rotbuche Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundrose, Schneeball, Weißdorn Qualitäten: Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm 11. Auf der öffentlichen Grünfläche, die überlagernd durch Symbol festgesetzt ist als Fläche für die Wasserversorgung (mit Einschrieb RRB), sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, zulässig. Hier ist eine Regenrückhaltung naturnah anzulegen; die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten und die Böschungssneigungen sind möglichst flach zu modellieren (mind. 1:5 oder flacher). Die nicht unmittelbar für die wasserbaulichen Anlagen und deren Funktion benötigten Flächen sind nach Abschluss der Herstellungsarbeiten mit Landschaftsrasen einzusäen und extensiv zu pflegen (ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr). Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 15, Nr. 16 und Nr. 20 BauGB). 12. Auf der öffentlichen Grünfläche, die überlagernd durch Symbol festgesetzt ist als Fläche für die Wasserversorgung (mit Einschrieb RRB), sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, zulässig. Hier ist eine Regenrückhaltung naturnah anzulegen; die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten und die Böschungssneigungen sind möglichst flach zu modellieren (mind. 1:5 oder flacher). Die nicht unmittelbar für die wasserbaulichen Anlagen und deren Funktion benötigten Flächen sind nach Abschluss der Herstellungsarbeiten mit Landschaftsrasen einzusäen und extensiv zu pflegen (ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr). Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 15, Nr. 16 und Nr. 20 BauGB).	Hinweis: Gemäß § 80 (3) NBAUO handelt ordnungswidrig, wer den nachfolgend genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBAUO mit einer Geldbuße geahndet werden. 1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. 2. 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, Hundrose, 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. 3. 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 Mineralkörnern (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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)	
1. Art der baulichen Nutzung  allgemeine Wohngebiete 2. Maß der baulichen Nutzung 0,4 Grundflächenzahl  Geschossflächenzahl I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze; siehe textliche Festsetzung Nr. 6 FH Firsthöhe 3. Bauweise, Baulinie, Bauzone  - - - Baugrenze  offene Bauweise  nur Einzelhäuser zulässig 4. Verkehrsflächen  Straßenverkehrsflächen  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung:  Geh- und Radweg	5. Grünflächen  öffentliche Grünfläche RRB Regenrückhaltebecken siehe textliche Festsetzung Nr. 10 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzung Nr. 9  Zu erhaltende Bäume (gem. § 9 Abs. 25b BauBG) 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  Flächen für die Wasserversirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; siehe textliche Festsetzung Nr. 10 8. Sonstige Planzeichen  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  anschließende Bebauungspläne
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	
1. Belange der Archäologischen Denkmalpflege Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 / 205766-15 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. 2. Belange des Artenschutzes Für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG ist die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli und Baumfall- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Eine Baufeldräumung / Baufeldfreimachung sowie Baumfall- und Rodungsarbeiten sind ausnahmsweise in den genannten Zeiten zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.	

GEMEINDE GARREL BEBAUUNGSPLAN NR. 167 "FALKENBERG HOHER WEG"

Übersichtsplan M.:1: 5.000



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts- und Katasterinformationssystem (ALKIS)

mit örtlichen Bauvorschriften

Abschrift

D:\Acad-Daten\Garrel\B167_F70\B167_v4.dwg

Fassung für Verfahren gem. BauGB: Vorentwurf / § 4 (1) / § 4 (2) / § 3 (2) / § 3 (3) / § 13a / § 13b / § 10
Datum: 27.09.2021/15.02.2022/03.06.2022