

## Planzeichenerklärung

### 1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet  
**MI** Mischgebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Geschoßflächenzahl  
0,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
II Zahl der Vollgeschosse zwingend

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- O Offene Bauweise  
a Abweichende Bauweise  
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
DH Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig  
--- Baugrenze  
--- Baulinie  
--- Überbaubare Grundstücksfläche  
--- Nicht überbaubare Grundstücksfläche  
←→ Stellung baulicher Anlagen: Hauptfirststrichtung

### 4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche  
--- Straßenbegrenzungslinie  
--- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
F-R Fuß- und Radweg  
Ww Wohnweg/Wohnstraße

### 5. Grünflächen

- Private Grünfläche

### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

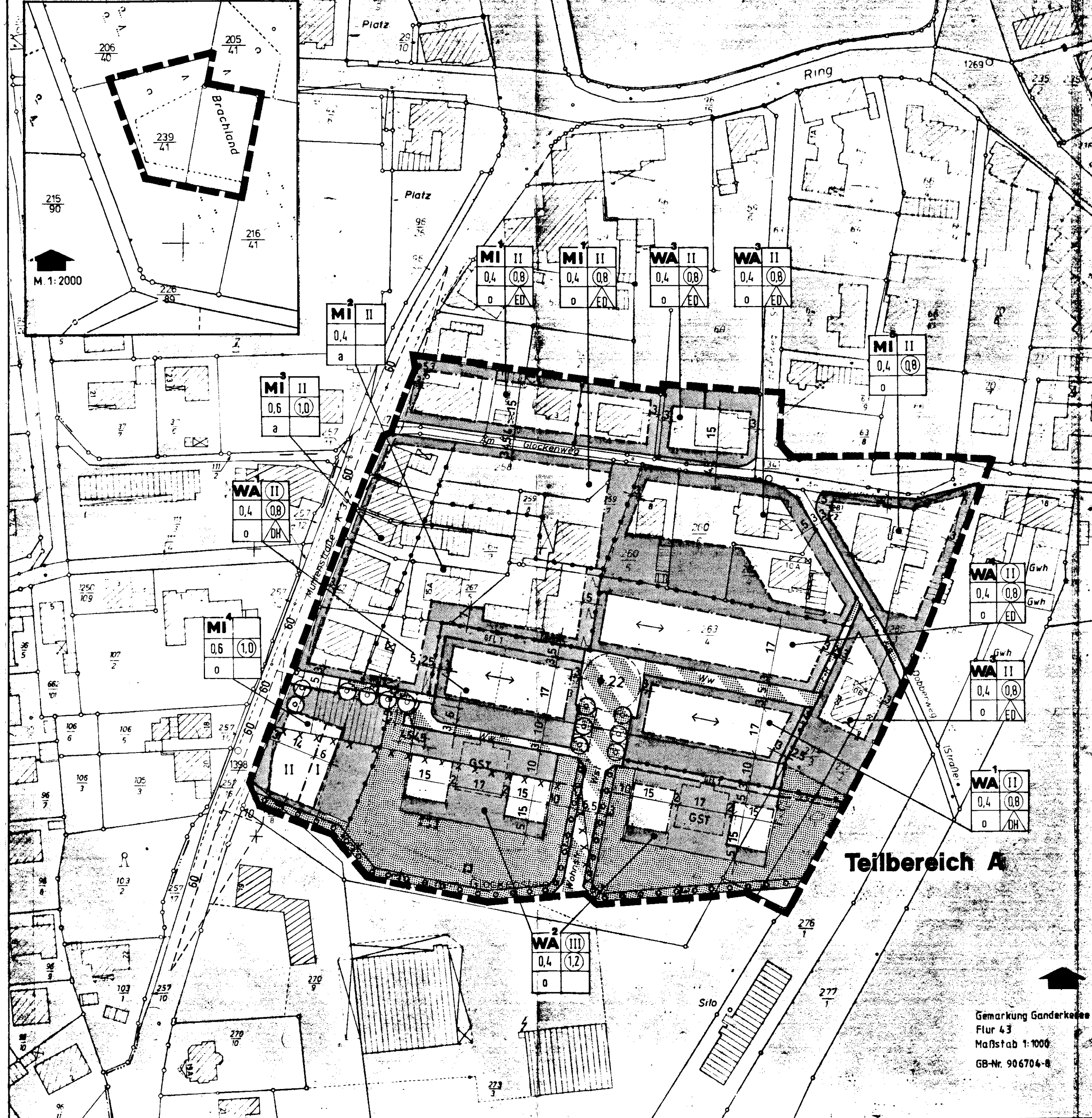
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 7. Sonstige Planzeichen

- GST Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze  
--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
XXXXXX Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind  
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
--- Sichtdreieck  
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Teilbereich B (s. textl. Festsetzung Nr. 1)

Übersichtsplan



## Textliche Festsetzungen

- Der Geltungsbereich erstreckt sich neben dem in der Planzeichnung als Teilbereich A gekennzeichneten Bereich auch auf die Fläche des Teilbereichs B (s. Übersichtsplan). Die Fläche des Teilbereichs B umfasst 6 400 m<sup>2</sup> und liegt in dem Flurstück 239/41. Im Norden wird sie durch die südliche Grenze des Flurstücks 206/40 und im Nordosten durch die Grenzen des Flurstücks 205/41 begrenzt. Im Osten wird die Fläche durch die westliche Grenze des Flurstücks 216/41 begrenzt. Die südliche Grenze verläuft parallel zur südlichen Parzellengrenze des Flurstücks 239/41 in einem Abstand von 73 m. Die westliche Grenze verläuft parallel zur westlichen Parzellengrenze des Flurstücks 239/41 in einem Abstand von 23 m. Alle Flurstücksangaben beziehen sich auf die Flur 48 der Gemarkung Ganderkesee.
- Die gesamte innerhalb des Geltungsbereichs des Teilbereichs B gelegene Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
- Auf der im Teilbereich B gelegenen Fläche ist eine standortgerechte Moorfläche zu entwickeln.
- Gemäß § 8a [1], S. 4 BNatSchG erfolgt eine Zuordnung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (Teilbereich B unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Ziffer 2) zu Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (Eingriffsgrundstücke im Teilbereich A). Die Kompensationsmaßnahmen der Ersatzfläche (Teilbereich B) werden zu 74,8% den Baugebietsbereichen WA<sup>1</sup>, WA<sup>2</sup> und WA<sup>3</sup> zugeordnet.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Im Geltungsbereich der abweichenden Bauweise ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten ist nur eine Einfahrt zu Stellplätzen und Garagen je Wohngebäude in einer Breite von 3,0 m und einer Zuwegung von max. 1,5 m zulässig. Bei der Zusammenlegung von Einfahrten mehrerer Gebäude ist eine Zuwegung von max. 4,0 m Breite zulässig.
- Für die Erschließung der Grundstücke werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger festgesetzt.  
GFL 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger.  
G 2: Gehrecht zugunsten der Anlieger.
- Auf den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je eine zweireihige Laubgehölzhecke und alle 10 m ein heimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen 1,0 m über den Erdboden, zu pflanzen und zu unterhalten (Artenliste der anzupflanzenden Bäume und Hecken, s. Begründungstext Kap. 1.2).
- Auf den Gemeinschaftsstellplätzen ist jeweils pro fünf Stellplätze mindestens ein Laubbaum anzupflanzen, auf Dauer zu schützen, zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen. Bezüglich der Baumarten und -qualitäten siehe textliche Festsetzungen Nr. 8.
- Die festgesetzten Sichtdreiecke sind oberhalb von 0,80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten.

## Örtliche Bauvorschriften

### 1. Dachform

Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen zu errichten. In allen Baugebieten, außer im Baugebietsbereich WA<sup>2</sup>, darf die Dachneigung der Gebäude nicht weniger als 20° und nicht mehr als 50° betragen. Im Baugebietsbereich WA<sup>2</sup> darf die Dachneigung nicht weniger als 20° und nicht mehr als 30° betragen. Von der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, Dachgauben, Frontspieße und Kruppelwäme ausgenommen.

### 2. Dachdeckung

Für die Eindeckungen geneigter Dächer sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in roten und rotbraunen Farbtonen zugelassen, die nicht glasiert oder sonstig reflektierend sind. Satz 1 gilt nicht im Baugebietsbereich WA<sup>2</sup>. Ebenso sind Grasdächer, Solaranlagen, Wintergärten von Satz 1 ausgenommen.

### 3. Gebäudegliederung

In dem mit WA<sup>1</sup> gekennzeichneten Baugebietsbereich wird festgesetzt, daß die Hausgruppe mindestens zwei vor- oder zurückspringende Versätze von 75 cm Tiefe an den Traufseiten aufweisen muß. Hier hat alle 12 - 16 m ein Versatz zu erfolgen, der mindestens sechs Meter lang ist. Bei der Errichtung von Doppelhäusern müssen Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO gegenüber den Hauptbaukörpern um mindestens 75 cm zurückspringen.

### 4. Traufhöhe und -ausbildung

In den Allgemeinen Wohngebieten, außer in WA<sup>2</sup>, wird folgende Traufhöhenbeschränkung festgesetzt: Die Traufhöhe (Schnittkante zwischen dem aufstehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut) darf nicht weniger als 2,75 m, bei eingeschossigen Gebäuden nicht mehr als 4,0 m und bei zweigeschossigen Gebäuden nicht mehr als 7,0 m über Oberkante der dem Gebäude am nächsten liegenden öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Ausgenommen hiervon sind Dachgauben, Kruppelwäme und Frontspieße. Gebäude, die im Baugebietsbereich WA<sup>2</sup> errichtet werden, müssen eine allseitig umlaufende Traufkante aufweisen (Dachausbildung, z.B. Zeltdach). Dachausbauten in den Dachflächenbereichen sind unzulässig.

## Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frugeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Fläche meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden. Mit dem Vorhaben darf erst begonnen werden, wenn die Bodensanierung in den kontaminierten, nach § 9 [5] Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereichen abgeschlossen ist.

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 1 und 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 155, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 31. 7. 95  
Bürgermeister



Ganderkesee, den 31. 7. 95  
Gemeindedirektor

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.06.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.06.95 90 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ganderkesee, den 31. 7. 95



Ganderkesee, den 31. 7. 95  
Gemeindedirektor

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte RFK 6977A-B  
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GBB. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.05.1989, Nds. GVBl. S. 345).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Nov. '90). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist, soweit möglich,



Planverfasser:  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Diether  
als Vertreter des öbVI  
Dipl.-Ing. H. Dierker

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP GmbH, Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung, Postfach 3867, 26028 Oldenburg

Oldenburg, den 10.7.95



Oldenburg, den 10.7.95  
Planverfasser

### Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.03.95 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.03.95 bis 10.04.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 [3] BauGB-MaßnahmenG öffentlich zur Einsichtnahme ausgestellt.

Ganderkesee, den 31. 7. 95



Ganderkesee, den 31. 7. 95  
Gemeindedirektor

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.06.95 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 11.06.95 Gelegenheit zu Stellungnahme bis zum 11.06.95 gegeben.

Ganderkesee, den 31. 7. 95



Ganderkesee, den 31. 7. 95  
Gemeindedirektor

### Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.06.95 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 31. 7. 95



Ganderkesee, den 31. 7. 95  
Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 11.06.95 90 ortsüblich bekannt gemacht worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mi Ausnahme der durch ... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Oldenburg, den 11.06.95



Oldenburg, den 11.06.95  
Landkreis Oldenburg

### Beitrittsbeschuß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ... (Az.: ...) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am ... beigetreten.  
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Ganderkesee, den 31. 7. 95



Ganderkesee, den 31. 7. 95  
Gemeindedirektor

Bekanntmachung: Der Beschuß des Rates (Satzungsbeschuß) ist gemäß § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnG am 18.08.1995 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Lüneburg ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 18.08.1995 rechtskräftig geworden.

Ganderkesee, den 31.08.1995

Ganderkesee, den 31.08.1995  
Gemeindedirektor

Verletzung von Rechtsvorschriften und Formvorschriften  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes zu beanstanden und gemacht worden.

Ganderkesee, den 20.8.1996

Ganderkesee, den 20.8.1996  
Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

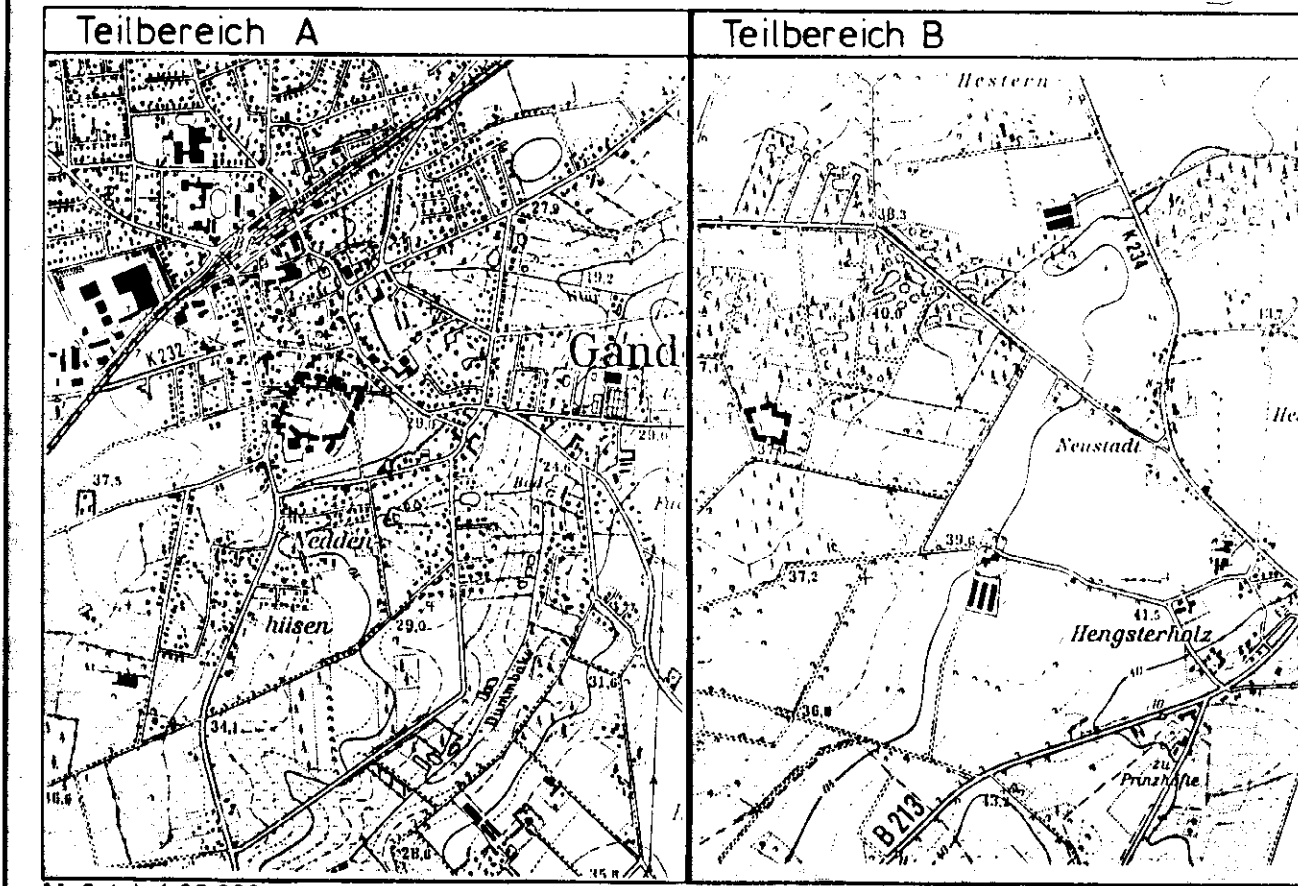
Ganderkesee, den 20.8.1996

Ganderkesee, den 20.8.1996  
Gemeindedirektor

## GEMEINDE GANDERKESEE LANDKREIS OLDENBURG

## BEBAUUNGSPLAN NR. 155 "Gelände östlich der Mühlenstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO



# ORIGINAL

Juni 1995

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 155 wurde ausgearbeitet von der:  
NWP-Planungsgesellschaft mbH, Postfach 3867, 26028 Oldenburg