

PRÄAMBEL		
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 221, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.		
Ganderkesee, den 27.04.2012	L.S.	gez. A. Gerken-Klaas (Bürgermeisterin)
VERFAHRENSVERMERKE		

**Öffentliche Auslegung**  
Durch Grundsatzbeschluss des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 01.11.1994 wurde die Entscheidungsbefugnis für die öffentliche Auslegung von Bauleitplanentwürfen gem. § 54 Abs. 4 NGO auf den Bürgermeister übertragen. Aufgrund dieser Befugnis hat die Bürgermeisterin die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 01.08.2011 bis 02.09.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 27.04.2012	gez. A. Gerken-Klaas (Bürgermeisterin)
-----------------------------	---

**Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**  
Durch Grundsatzbeschluss des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 01.11.1994 wurde die Entscheidungsbefugnis für die öffentliche Auslegung von Bauleitplanentwürfen gem. § 54 Abs. 4 NGO auf den Bürgermeister übertragen. Aufgrund dieser Befugnis hat die Bürgermeisterin die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 20.01.2012 bis 03.02.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 27.04.2012	gez. A. Gerken-Klaas (Bürgermeisterin)
-----------------------------	---

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.03.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 27.04.2012	gez. A. Gerken-Klaas (Bürgermeisterin)
-----------------------------	---

**Bekanntmachung**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.05.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. 19/12 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 11.05.2012 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 15.05.2012	gez. A. Gerken-Klaas (Bürgermeisterin)
-----------------------------	---

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den .....	(Bürgermeisterin)
------------------------	-------------------

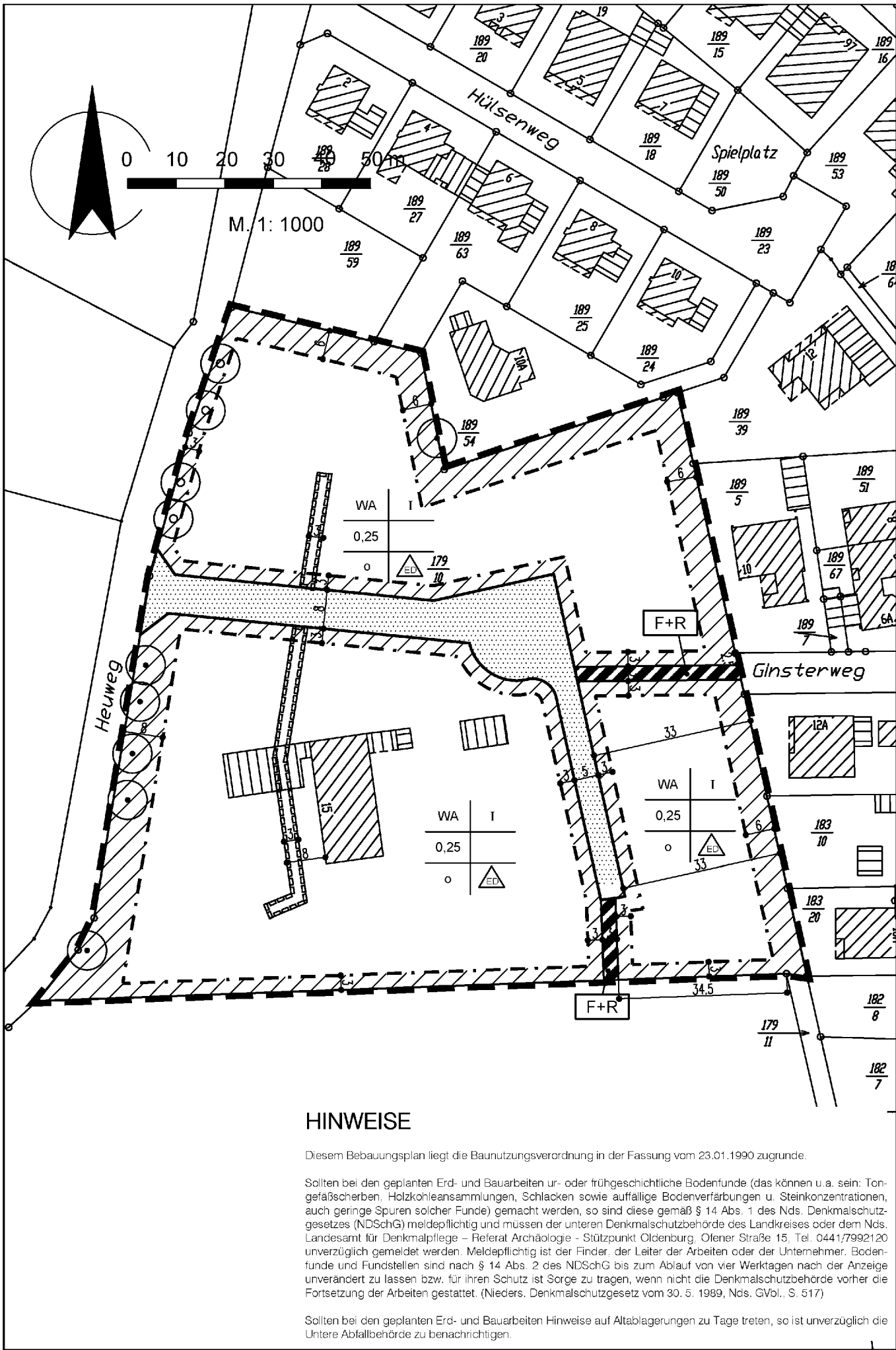
Planunterlage und Planverfasser	
<b>Planunterlage</b> Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte Maßstab 1: 1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2011
	 Regionaldirektion Cloppenburg, Katasteramt Delmenhorst

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.03.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.<sup>1)</sup> Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.<sup>2)</sup>

Delmenhorst, den 29.05.2012 LGLN Regionaldirektion Cloppenburg Katasteramt Delmenhorst Bismarckplatz 3 27749 Delmenhorst gez. Roßkamp Unterschrift	L.S.
---	------

- 1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
- 2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

<b>Planverfasser</b> Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:	
pk plankontor städtebau gmbh Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg Tel.: 0441/97201-0 Fax: 0441/97201-99	Oldenburg, den 26.04.2012  gez. Lüders (Dipl.-Ing. Lüders)



#### HINWEISE

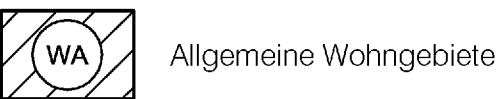
Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olener Straße 15, Tel. 0441/7992120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodentunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagierungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG


### Art der baulichen Nutzung



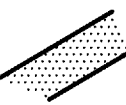


### Maß der baulichen Nutzung

0,25	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-----	Baugrenzen



### Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Fuß- und Radweg

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung von:  Bäume      Anpflanzen:  Bäume

### Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Nutzungbeschränkungen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

### 2. Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

### 3. Mindestgrundstücksgrößen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) müssen die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 700 qm einhalten; für Doppelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 700 qm für beide Haushälften zusammen. (gem. § 9 (1) 3 BauGB)

### 4. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Je Einzelhaus ist höchstens eine Wohnung zulässig, je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

### 5. Erhalt von Anpflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist im Plangebiet in einer Entfernung von höchstens 3 m zur Grenze des Straßengrundstückes Heuweg jeweils eine Eiche als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm neu anzupflanzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

### 6. Anpflanzung von Bäumen

An den im Plan festgesetzten Stellen ist jeweils eine Eiche mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist im Plangebiet in einer Entfernung von höchstens 3 m zur Grenze des Straßengrundstückes Heuweg jeweils eine Eiche als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm neu anzupflanzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

### 7. Naturschutzmaßnahmen

- 7.1 Die Entfernung von nicht als zu erhalten festgesetzten Bäumen am Heuweg darf nur in der Zeit vom 20. Oktober bis 01. März erfolgen.
- 7.2 An einer der Eichen am Heuweg ist an der Südseite des Stammes eine Ganzjahreshöhle (Fledermauskasten) für Fledermäuse in 4 m Höhe anzubringen und dauerhaft zu erhalten, bevor eine Baumfällung am Heuweg erfolgt. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 8. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, offene Garagen (Carports) sowie Nebenanlagen nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für nicht überbaubare Flächen an Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg). Offene Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

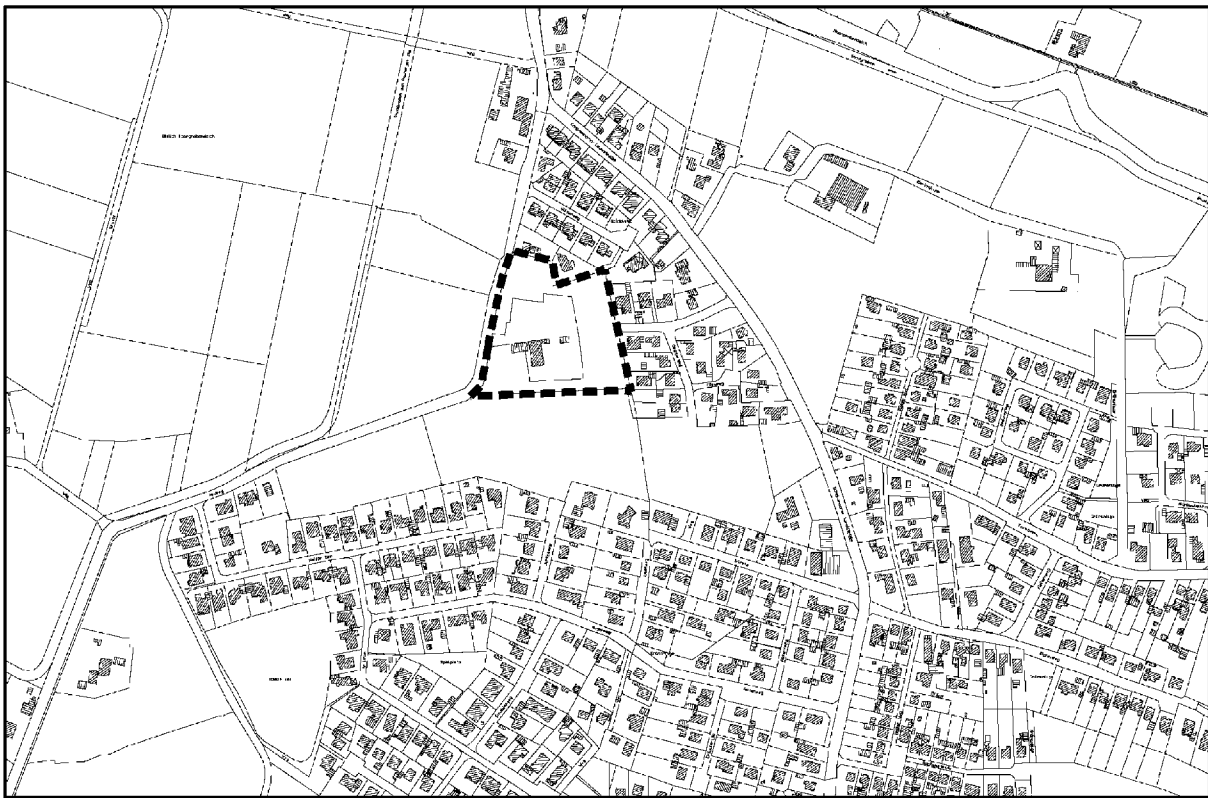
### 9. Leitungsrechte

Als Nutzungsberechtigte für die festgesetzten Leitungsrecht werden die Anlieger festgesetzt. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

# Gemeinde Ganderkesee

## Bebauungsplan Nr. 221

## Heide (östlich Heuweg)



Übersichtsplan

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99