

PRÄAMBEL	
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 200, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.	
Ganderkesee, den 10.10.2007	gez. Gerken-Klaas (Bürgermeisterin)
VERFAHRENSVERMERKE	

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 12.06.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 200 beschlossen.

Ganderkesee, den 10.10.2007

gez. Gerken-Klaas  
(Bürgermeisterin)

**Öffentliche Auslegung**  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 18.12.2006 bis 17.01.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 10.10.2007

gez. Gerken-Klaas  
(Bürgermeisterin)

**Erneute Auslegung mit Einschränkungen**  
Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 23.02.2007 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 14.03.2007 gegeben.

Ganderkesee, den 10.10.2007

gez. 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 24.05.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 10.10.2007

gez. Gerken-Klaas  
(Bürgermeisterin)

**Bekanntmachung**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 05.10.2007 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 10.10.2007

gez. 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 10.10.2007

(Bürgermeisterin)

## Planunterlage und Planverfasser

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
Maßstab 1:1000  
Gemeinde Ganderkesee Gemarkung Schönmoor Flur 1  
Herausgebervermerk: Herausgegeben von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften, Katasteramt Delmenhorst ©2005 GLN LGN

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5). Die Verwertung für nichtlegene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.2.2005).

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.

Barnstorf, den 16.10.2007

gez. Ostendorf  
(Verm.Büro Lambers / Ostendorf)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh  
Lindenallee 23  
26122 Oldenburg  
Tel.: 0441/97201-0  
Fax: 0441/97201-99

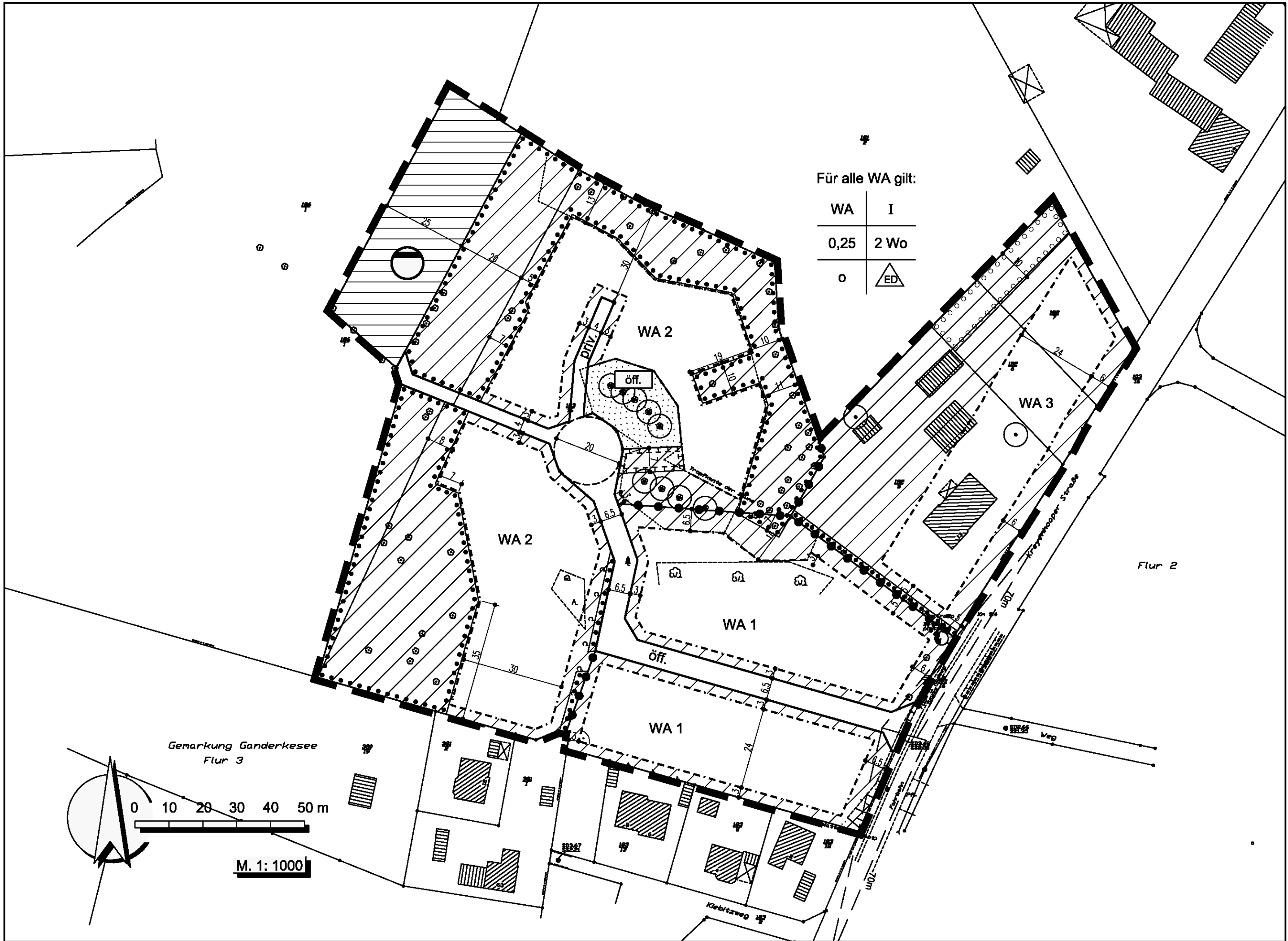
Oldenburg, den 28.09.2007

i.V. Hans Meyer  
(Dipl.-Ing. Lüders)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 200 „Bookholzberg, westlich Kreyenhooper Straße“ übereinstimmt.

Ganderkesee, den 10.10.2007

Im Auftrag:



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

### 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

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

----- Baugrenze

### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

priv. private Verkehrsflächen

öff. öffentliche Verkehrsflächen

Sichtdreiecke

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:

Elektrizität

Regenwasser

### Grünflächen

öffentliche Grünflächen

### Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen

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

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

### HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, 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 unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

**Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Grundwasserförderung und Nutzung des Grundwassers nicht zulässig. Dies gilt auch für eine Nutzung zum Zwecke der Gartenbewässerung.**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind  
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)  
auch ausnahmsweise nicht zulässig.  
(gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)

### 2. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind in Wohngebäuden je Baugrundstück höchstens zwei Wohnungen zulässig.  
(gem. § 9 (1) 6 BauGB)

### 3. Mindestgrundstücksgrößen

Im festgesetzten **Allgemeinen Wohngebiet WA 1** müssen die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 600 qm einhalten; für Doppelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 350 qm je Haushälfte.

In den festgesetzten **Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3** müssen die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 800 qm einhalten; für Doppelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 450 qm je Haushälfte.  
(gem. § 9 (1) 21 BauGB)

### 4. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

In den festgesetzten **Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2** sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) sowie Nebenanlagen nicht zulässig.  
In dem festgesetzten **Allgemeinen Wohngebiet WA 3** sind auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) sowie Nebenanlagen nicht zulässig.  
(gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)

### 5. Anpflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: *Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuß*. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.  
(gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

### 6. Erhalt von Anpflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sowie die innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindlichen Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist an derselben Stelle in der folgenden Pflanzperiode eine Neuanpflanzung derselben Art vorzunehmen.  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

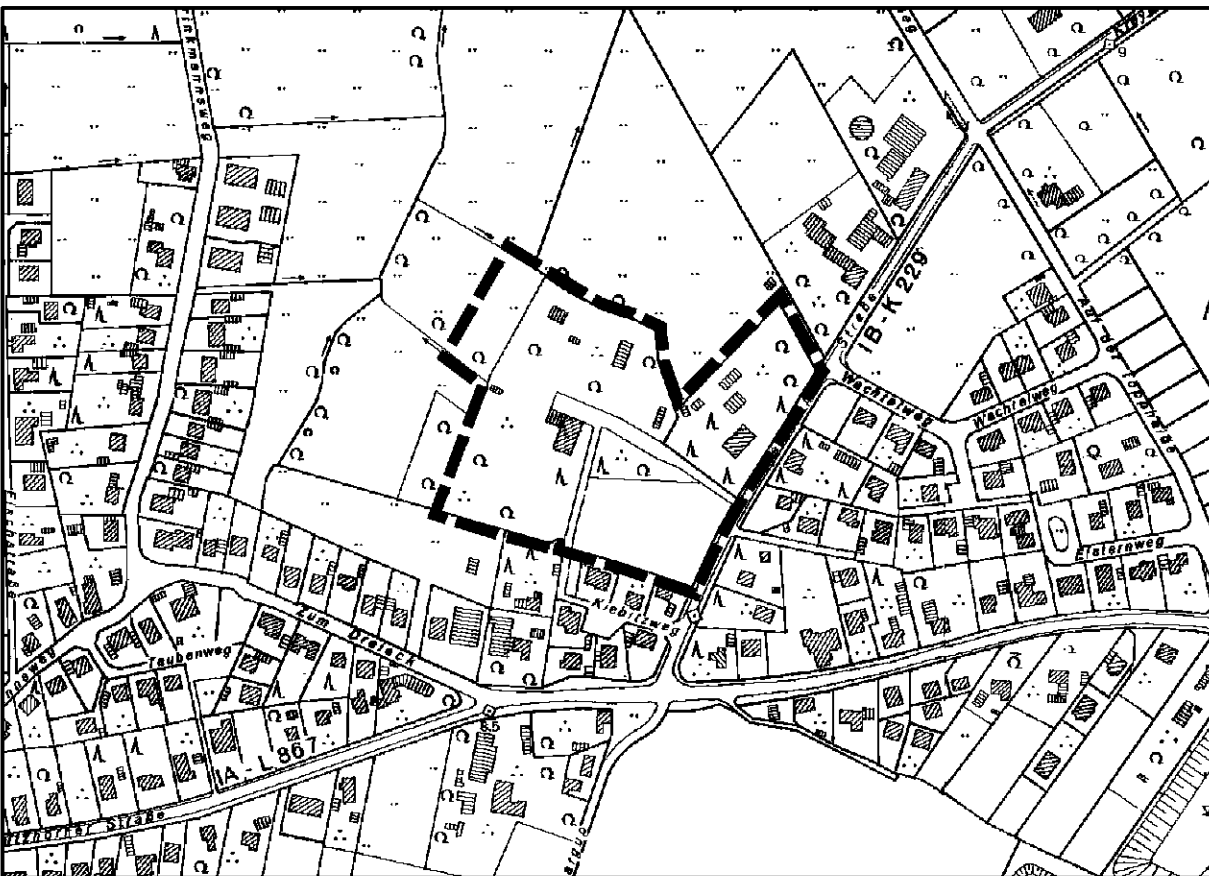
### 7. Befestigung von Zufahrten

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind für Zufahrten besonders wurzelschonende Oberflächenbefestigungen zu wählen. Die Oberfläche muss wasserdurchlässig ausgebildet werden.  
(gem. § 9 (1) 20 BauGB)

## Gemeinde Ganderkesee

### Bebauungsplan Nr. 200

"Bookholzberg,  
westlich Kreyenhooper Straße"



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh

Lindenallee 23 26122 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99