



PLANZEICHENERKLÄRUNG	
1. Art der baulichen Nutzung	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
<div><div>WA</div>Wohngebiet</div>	
2. Maß der baulichen Nutzung	
<div><div>0.08</div>Grundflächenzahl</div>	Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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 Arbeiten gestattet.
<div><div>0.14</div>Geschossflächenzahl</div>	
<div><div>II</div>Zahl der Vollgeschosse (§ 16(4) Bau NVO) als Höchstgrenze</div>	
Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze; siehe textliche Festsetzung Nr. 9	
<div><div>TH</div>Traufhöhe</div>	
<div><div>GH</div>Gebäudehöhe</div>	
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze	
<div><div>---</div>Baugrenze</div>	
<div><div>▲</div>nur Einzelhäuser zulässig</div>	
4. Verkehrsflächen	
<div><div></div>Straßenverkehrsflächen</div>	
<div><div>---</div>Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</div>	
Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.	
<div><div></div>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</div>	
Zweckbestimmung:	
<div><div>G+R</div>Geh- und Radweg; bei 4m Breite auch für Anlieger-KFZ</div>	
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft	
<div><div></div>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern siehe textliche Festsetzung Nr. 11 und 12</div>	
<div><div></div>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzung Nr. 11 und 12</div>	
<div><div>●</div>Zu erhaltende Bäume</div>	
6. Sonstige Planzeichen	
<div><div>●</div>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets</div>	
<div><div>■</div>Geltungsbereich</div>	
Maßstab 1 : 1000	

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. BauGB (2007) und BauNVO (1990)

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind ausnahmsweise zulässig:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sowie
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind - auch ausnahmsweise - nicht zulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.

2. Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist die Wohnnutzung (Innen- und Außenwohnbereiche) nicht zulässig, solange der auf dem Grundstück vorhandene Steinmetz- und Steinhandelbetrieb besteht, die dem Betrieb zuzurechnende Wohnnutzung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bleibt jedoch zulässig (gem. § 9 Abs. 2 BauGB).

3. Auf Baugrundstücken, auf denen die festgesetzte GRZ durch Gebäude und sonstige Anlagen, die vor dem 01.01.2009 errichtet wurden, überschritten wird, bleibt dies für die jeweiligen vorhandenen Gebäude und Anlagen in diesem Umfang zulässig; außerdem zulässig bleibt ein flächengleicher Umbau oder Ersatzbau. In den Baugebieten ist weiterhin eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für die in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 50 % zulässig.

4. Gebäude müssen von den Grundstücksgrenzen eine Mindestabstand von 5 m, Garagen und überdachte Stellplätzen einen Mindestabstand von 3 m einhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.

6. Innerhalb des Geltungsbereiches sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

7. Je Wohngebäude ist nur eine Wohnung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

8. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB 3.000 m².

9. Die festgesetzten Traufhöhen (TH) und Gebäudehöhen (GH) sind Höchstgrenzen über dem vorhandenen, zu überbauenden Gelände gem. § 18 BauNVO; sofern Dachausbauten in ihrer Länge 50 % der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten, sind für diese Dachausbauten Traufhöhen bis zu 5,70 m zulässig.

10. Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken so zurückzuhalten, dass der Abfluss in die Vorflut den Abfluss landwirtschaftlicher Flächen (1,2 l / sec*ha) nicht übersteigt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

11. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Laubgehölzen in einem Pflanzabstand von 1,2 m vollflächig anzupflanzen und als dichte Pflanzung dauerhaft zu erhalten. Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB entstehende oder vorhandene Lücken im Gehölzbestand durch standortheimische Laubgehölze zu schließen. Bei unvermeidlichem Abgang, einer widerrechtlichen Beseitigung oder der Erteilung einer Befreiung vom Erhaltungsgebot ist dort eine Ersatzpflanzung mit einem gleichartigen Laubbaum auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen; dies gilt auch im Falle der zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume. Als standortheimische Laubgehölze sind folgende Arten zulässig:

Stieleiche (Quercus robur)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Stechpalme (Ilex aquifolium)
Esche (Fraxinus excelsior)	Schneeball (Viburnum opulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Hassel (Corylus avellana)	Weißdorn (Crataegus laevigata et monogyna)
Schlehe (Prunus spinosa)	Hundsrose (Rosa canina)

12. Jegliche Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenverdichtungen und Versiegelungen sind auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von 5 m zum Standort der zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sowie zu den Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Zulässig bleiben die Herstellung und Unterhaltung notwendiger Anlagen zur Erschließung der Baugrundstücke. Im Falle von Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN über die Gestaltung gem. § 56 BauO

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 des Bebauungsplanes Nr. 220.

2. Es sind nur geeignete Dächer als Sattel-, Zelt- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mindestens 21 Grad und höchstens 50 Grad zulässig; darüber hinaus sind Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mindestens 50 Grad zulässig. Alle Dächer müssen beiderseits der Hauptfronte dieselbe Neigung und gleiche Traufhöhen haben. Zur Eindeckung sind ausschließlich Reet und Stroh sowie unglaserte, nicht engelbte Ziegel oder Betondecksteine in roten Farbtönen (rotorange bis braunrot) zu verwenden. Die Anbringung von Solarenergieanlagen bleibt unberührt.

3. Dachgauben sind nur als Schiepdachgauben oder Giebelgauben zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 40% der jeweiligen Teilfläche des Daches überdecken und müssen seitlich mindestens zwei Meter Abstand von Graten, Kehlen und Orgängeln einhalten. Ihr Abstand von Firsten und Traufen muss mindestens einen halben Meter betragen. Ihre Dachneigung muss mindestens 75% der Hauptdachneigung betragen. Bei Verwendung weicher Bedachung (Reet und Stroh) sind auch Fledermausgauben zulässig. Material und Farbton der Eindeckung von Dachgauben müssen mit dem Hauptdach identisch sein. Außerdem sind noch Rundbogengauben zulässig; für diese gelten die Vorschriften über Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung nicht. Negativgauben, die in die Dachfläche einschneiden, sind nicht zulässig.

4. Für die Gebäudefassaden sind ausschließlich rote oder rotbunte Verblendsiegel oder mit solchen Ziegeln ausgemauertes Holzfachwerk sowie Fachwerkfassaden mit glatt verputzten Aufdachungen, glatt verputzte Fassaden und Holzverschalungen zulässig. Für Wintergärten und Veranden sind auch Glasfassaden aus weißem Klarglas zulässig.

5. Zur Einfriedung bebauter Grundstücke sind ausschließlich lebende Laubhecken, Holzzaune und Maschendrahtzaune zulässig; Nagerzäune sind jedoch unzulässig. Die Höhe der Einfriedung darf ein Maß von 100 Zentimetern nicht übersteigen, höhere Einfriedungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie durch die besondere Art der Grundstücksnutzung (insbesondere zur Tierhaltung) erforderlich werden.

Präambel und Ausfertigung	
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 220, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:	
Ganderkesee, den 22.12.2010	
(Siegel)	
gez. A. Gerken-Klaas Bürgermeisterin	
Planunterlage	
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) © Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	Maßstab: 1:1000
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für andere Zwecke oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand:.....). 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.	
....., den (Siegel)	
Behörde für Geoinformation, Landesentwicklung und Liegenschaften Oldenburg - Katasteramt Oldenburg - Stau 3 26122 Oldenburg	
Planverfasser	
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem Planungsbüro TOPOS, Dedestr. 10, 26135 Oldenburg.	
Oldenburg, den 15.10.2010	
gez. Homm (Unterschrift)	

Beschleunigtes Verfahren / Öffentliche Auslegung	
Dieser Bebauungsplan für die Innenentwicklung wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt; es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entsprechend. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.09.2010 bis 26.10.2010 öffentlich ausgelegen.	
Ganderkesee, den 22.12.2010	gez. A. Gerken-Klaas (Unterschrift)
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Ganderkesee, den 22.12.2010	gez. A. Gerken-Klaas Bürgermeisterin
Bekanntmachung / In Kraft treten	
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.12.2010 in Kraft getreten.	
Ganderkesee, den 24.01.2011	gez. A. Gerken-Klaas (Unterschrift)
Verletzung von Vorschriften	
Innerhalb eines Jahres nach in Kraft treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.	
Ganderkesee, den	(Unterschrift)

GEMEINDE GANDERKESEE BEBAUUNGSPLAN NR. 220 "WOLFSHEIDE"

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Übersichtsplan M.1: 10.000



MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

T3\\D:\\Acad-Daten\\Ganderkesee\\B220\\Wolfsheide\\GIS\\B220_wolfsheide_vO_2.dwg