

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. 212, bestehend aus der Planzeichnung, den nebeneinanderstehenden tatsächlichen Festsetzungen und den nebeneinanderstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung beschlossen.	
Ganderkesee, den 25.03.2008	gez. i.V. R. Lange
(Siegel)	(Bürgermeister)
VERFAHRENSVERMERKE	

Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 01.12.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 212 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.	
Ganderkesee, den 25.03.2008	gez. i.V. R. Lange
(Siegel)	(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 15.06.2007 bis 16.07.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.06.2007 öffentlich bekannt gemacht.	
Ganderkesee, den 25.03.2008	gez. i.V. R. Lange
(Siegel)	(Bürgermeister)

Ganderkesee, den 25.03.2008	
gez. i.V. R. Lange	
(Bürgermeister)	

Erneute öffentliche Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 12.11.2007 bis 26.11.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.	
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 02.11.2007 öffentlich bekannt gemacht.	
Ganderkesee, den 25.03.2008	gez. i.V. R. Lange
(Siegel)	(Bürgermeister)

Beschränkte Beteiligung Der befristeten Öffentlichkeits wurde mit Schreiben vom 25.01.2008 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 08.02.2008 gegeben.	
Ganderkesee, den 25.03.2008	gez. i.V. R. Lange
(Siegel)	(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.02.2008 als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.	
Ganderkesee, den 25.03.2008	gez. i.V. R. Lange
(Siegel)	(Bürgermeister)

Bekanntmachung Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.04.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Osterburg öffentlich bekannt gemacht worden.	
Der Bebauungsplan ist damit am 04.04.2008 rechtsverbindlich geworden.	
Ganderkesee, den 04.04.2008	gez. Alice Gerken-Klaas
(Siegel)	(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und die Begründung nicht geltend gemacht worden.	
Ganderkesee, den 17.03.2008	gez. Ostendorf
(Siegel)	(Bürgermeister)

Planunterlage und Planverfasser	
Planunterlage Kartengrundlage: Automatisierte Längsschnittkarte (ALK) Maßstab 1:1000 Gemeinde Ganderkesee Gemarkung Schönebecker Flur 8	

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 nichtzweckmäßige oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Längsschnittkatesters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.2005).	
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.	
Bernstorf, den 17. März 2008	gez. Ostendorf
(Siegel)	(Bürgermeister)

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 03.03.2008 gez. H. Meyer i.A. Dipl.-Ing. H. Meyer

Planunterlage und Planverfasser	
Planunterlage Kartengrundlage: Automatisierte Längsschnittkarte (ALK) Maßstab 1:1000 Gemeinde Ganderkesee Gemarkung Schönebecker Flur 8	

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 nichtzweckmäßige oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Längsschnittkatesters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.2005).	
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.	
Bernstorf, den 17. März 2008	gez. Ostendorf
(Siegel)	(Bürgermeister)

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 03.03.2008 gez. H. Meyer i.A. Dipl.-Ing. H. Meyer

Planunterlage und Planverfasser	
Planunterlage Kartengrundlage: Automatisierte Längsschnittkarte (ALK) Maßstab 1:1000 Gemeinde Ganderkesee Gemarkung Schönebecker Flur 8	

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 nichtzweckmäßige oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Längsschnittkatesters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.2005).	
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.	
Bernstorf, den 17. März 2008	gez. Ostendorf
(Siegel)	(Bürgermeister)

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 03.03.2008 gez. H. Meyer i.A. Dipl.-Ing. H. Meyer

Planunterlage und Planverfasser	
Planunterlage Kartengrundlage: Automatisierte Längsschnittkarte (ALK) Maßstab 1:1000 Gemeinde Ganderkesee Gemarkung Schönebecker Flur 8	

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 03.03.2008 gez. H. Meyer i.A. Dipl.-Ing. H. Meyer

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

	Allgemeine Wohngebiete
	Mischgebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	offene Bauweise		Baugrenze
	Fläche ohne Nebenanlage		
	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		
	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig		

Maß der baulichen Nutzung

	Geschosflächenzahl z.B. 0,5
	Grundflächenzahl z.B. 0,25
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B.: II
TH 7,5 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe
FH 10,0 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

	Grünflächen
	private Grünflächen
	öffentliche Grünflächen
	Spielplatz

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

	Umgr. von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Bäume erhalten
	Umgr. von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgr. von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Sonstige Planzeichen	
	Grenz. des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Grenz. der Lärmpegelbereiche
	Sichtdreieck
	Umgr. der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§§ 56, 97 und 98 NBauO)

§ 1 Dachgestaltung

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 20 und 55 Grad zulässig; dies gilt nicht für beplante Dächer („Grasdächer“), für untergeordnete Gebäudeteile, Quergebäude, Dachaufbauten, Krüppelwalmdächer, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie für Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

§ 2 Einfriedungen

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang von Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind an der gemeinsamen Grundstücksgrenze (Baugrundstück/Verkehrsfläche) keine Mauern und Zäune über 100 cm Höhe zulässig. Dies gilt auch für Vorkehrungen zum Sichtschutz.

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, Holzkohleasammungen, Scherben 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)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig. (gem. § 1 (6) BauNVO)

2. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind in Wohngebäuden je Baugrundstück höchstens zwei Wohnungen zulässig.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 3 sind in Wohngebäuden je Baugrundstück höchstens vier Wohnungen zulässig.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 4 ist in Wohngebäuden je Baugrundstück höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

3. Mindestgrundstücksgrößen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 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 4 müssen die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 600 qm einhalten. (gem. § 9 (1) 21 BauGB)

4. Trauf- und Firsthöhen

4a. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) beträgt die maximale Firsthöhe 9 m. (siehe aber auch 4b.)

4b. In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich (im WA 4) zwischen der Baugrenze A und B sind nur Gebäude mit einer Firsthöhe von maximal 8 m zulässig.

4c. In den übrigen festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gelten jeweils die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkungen.

4d. Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Gebäuderücksprünge und Gebäudevorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwälder, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine größere als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen. (gem. § 18 BauNVO)

5. Anpflanzungen

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind standortthermische Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand der im Anhang zur Begründung abgedruckten Pflanzenliste zu treffen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Auf den Flächen bereits vorhandene Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten und in die Neuanpflanzung zu integrieren.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist auf jedem Baugrundstück je angefangenen 600 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortthermischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand der im Anhang zur Begründung abgedruckten Pflanzenliste zu treffen. (gem. § 9 (1) 25a BauGB)

6. Erhalt von Anpflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist unverzüglich an derselben Stelle eine Neuanpflanzung vorzunehmen, die Arten und Qualitätsauswahl ist dabei anhand der im Anhang zur Begründung abgedruckten Pflanzenliste zu treffen.

Die vorhandenen Gehölze innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Abgänger Gehölze sind unverzüglich durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Artenauswahl ist dabei anhand der im Anhang zur Begründung abgedruckten Pflanzenliste zu treffen. Die fachgerechte Pflege (ggfs. auch Rückschnitt) der Gehölze bleibt unberührt. Die Errichtung von Gebäuden aller Art ist innerhalb dieser Flächen unzulässig. (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

7. Flächen ohne Nebenanlagen

Auf den festgesetzten Flächen ohne Nebenanlagen ist die Errichtung von Garagen und offene Garagen im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) sowie von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig. (gem. § 12 (6) und § 14 Abs. 1) BauNVO)

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der im Teilbereich B festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten: Nutzung als Extensivgrünland, Ausmüdung zur Sammlung von Oberflächenwasser, Abflachung der Uferböschung, Aufsetzen von zwei Wallhecken, Anlage einer Sandfläche, Anlage einer Dauerbrache, Aufforstung. Die Flächenzuordnung ist dabei anhand der im Anhang zur Begründung abgedruckten Abbildung zu treffen. Die Größen sind dem Umweltbericht Kap. C 1.2.4 zu entnehmen. (gem. § 9 (1) 20 BauGB)

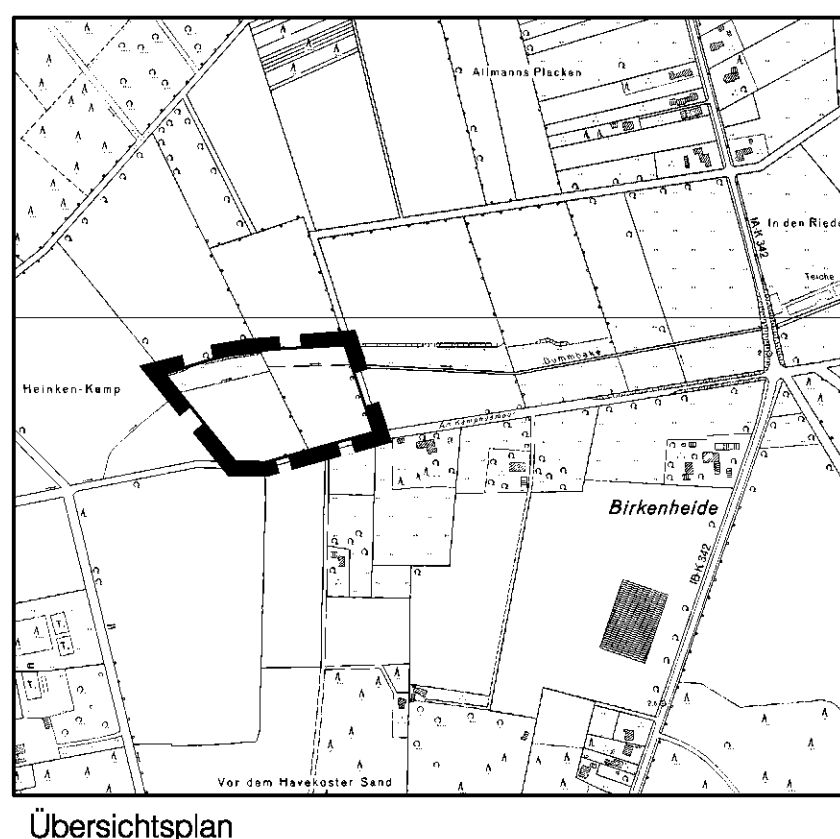
9. Lärmschutz

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenseite des Schulweges stehenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Dabei gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche II und III (LP II, LP III). Dabei sind in Fenstern, die der Lüftung von Schlafräumen dienen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

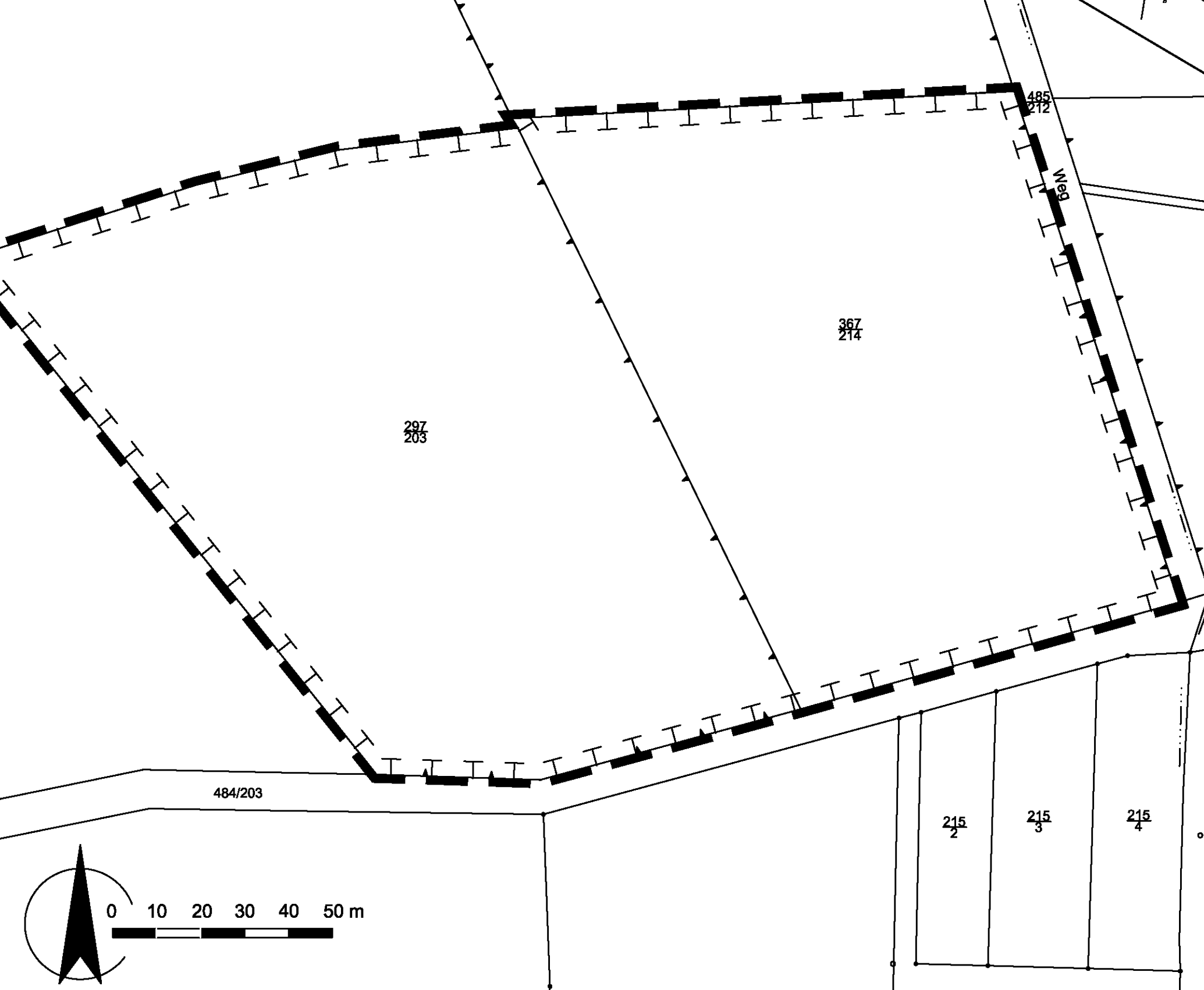
10. Leitungsverlegung

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Versorgungsleitungen aller Art ausschließlich unterirdisch verlegt werden. (gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB)

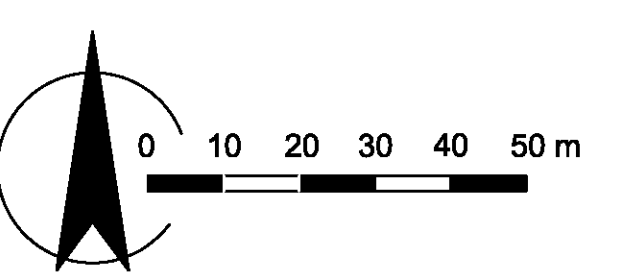
Teilbereich B



Teilbereich B



Teilbereich A

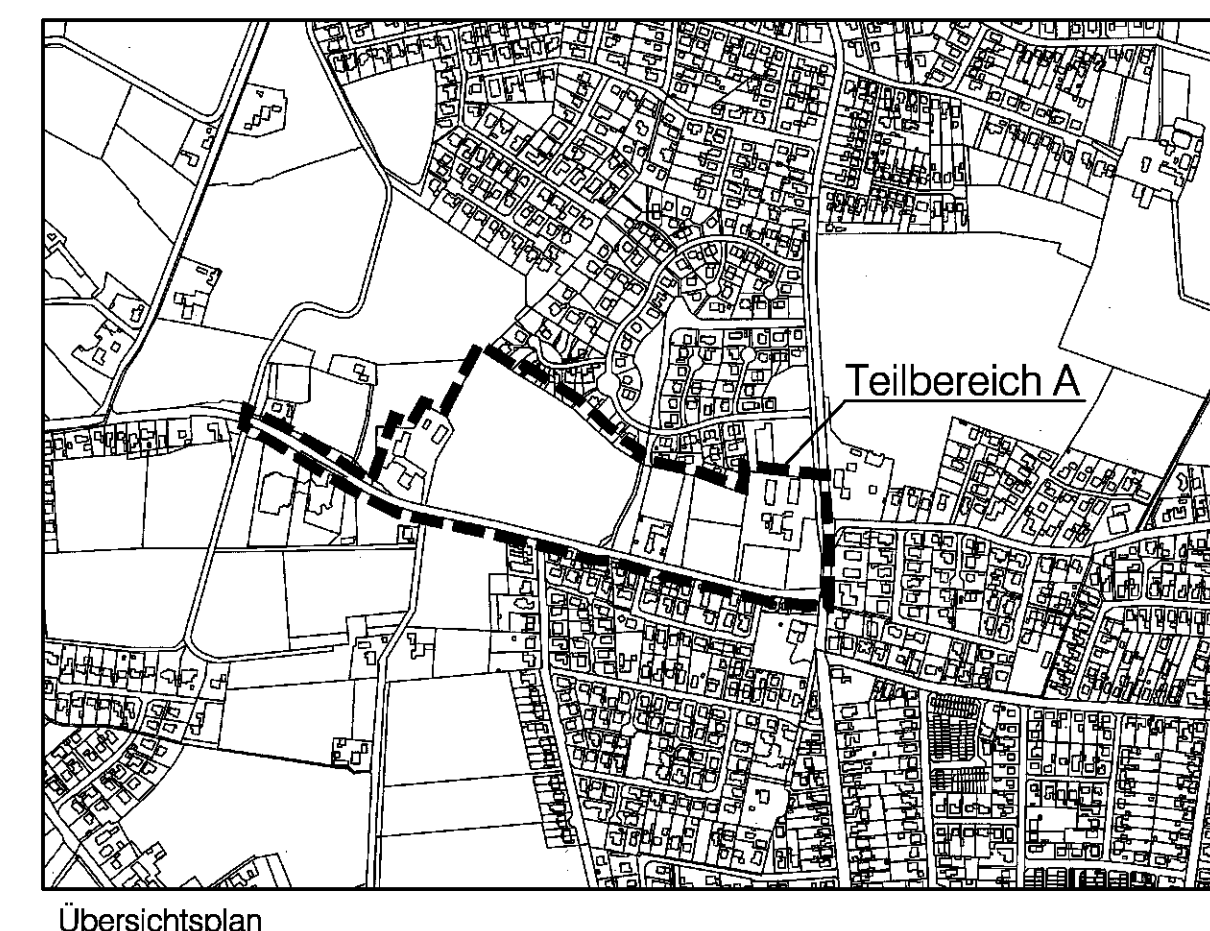


Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 212

"Heide, nördlich Schulweg"

mit örtlichen Bauvorschriften



pk plankontor städtebau gmbh

Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99