

# Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 2 § 1 des Wohnungsbauverleihungsgesetzes (WobauV), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee den Bebauungsplan Nr. 169 "Falkenburg", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, 30.6.95

Stellv. Bürgermeister  
Gemeindevizepräsident

## Verfahrensvermerke

**AUFSTELLUNGSBESCHLUS:** Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 24.06.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 "Falkenburg" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07. und 08.01.93 ortsüblich bekanntgemacht.

Ganderkesee, 30.6.95

Gemeindevizepräsident

## PLANUNTERLAGE

### Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte: 5142 B

Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.85, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.89, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.03.1994). 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.

Ob. Verm. Ing. Buschmann, Kamphausen, Lambers  
Am Markt 4  
49402 Barnstorf

Barnstorf, 16.06.1995

Gemeindevizepräsident

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 169 "Falkenburg" wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Arndtstraße 19, 30167 Hannover.

Hannover, den 28.03.95

Gemeindevizepräsident

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:** Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23. und 24.12.94 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.01.95 bis zum 19.01.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 3 BauGB Maßnahmen öffentlich ausliegen.

Ganderkesee, 30.6.95

Gemeindevizepräsident

**SATZUNGSBESCHLUS:** Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.05.95 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, 30.6.95

Gemeindevizepräsident

**GENEHMIGUNGSVERFAHREN:** Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az: 20.03.2102-3003/14) unter Auflagen mit Maßgaben gemäß Art. 2 § 1 Abs. 2 WobauV genehmigt. BauGB-Maßnahmen genehmigt.  
Oldenburg, 13.10.1995

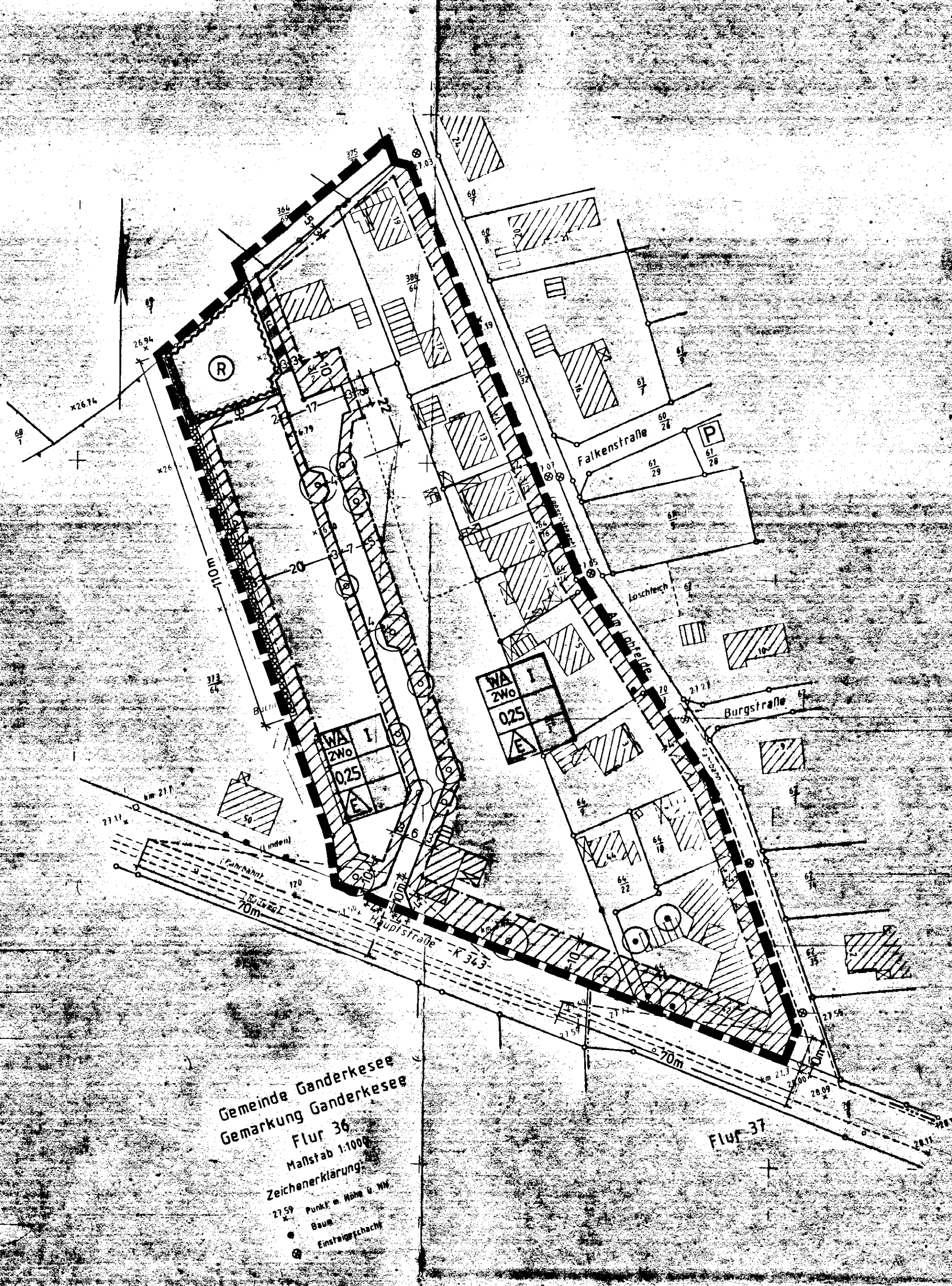
Bezirksregierung Weser-Ems

**BEITRISSBESCHLUS:** Der Rat der Gemeinde Ganderkesee ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az: ..... ) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigetreten.  
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Ganderkesee, .....

Gemeindevizepräsident

## TEILBEREICH A



**BEKANNTMACHUNG:** Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 27.10.95 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 27.10.95 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, 23.11.95

Gemeindevizepräsident

**VERLETZEN VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN:** Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrensdarstellungsformvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, 29.10.96

Gemeindevizepräsident

**MÄNGEL DER ABWÄGUNG:** Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, .....

Gemeindevizepräsident

**BEARBEITUNGSSTAND:** 28.03.95

Gemeindevizepräsident

## 1. Textliche Festsetzungen (TF)

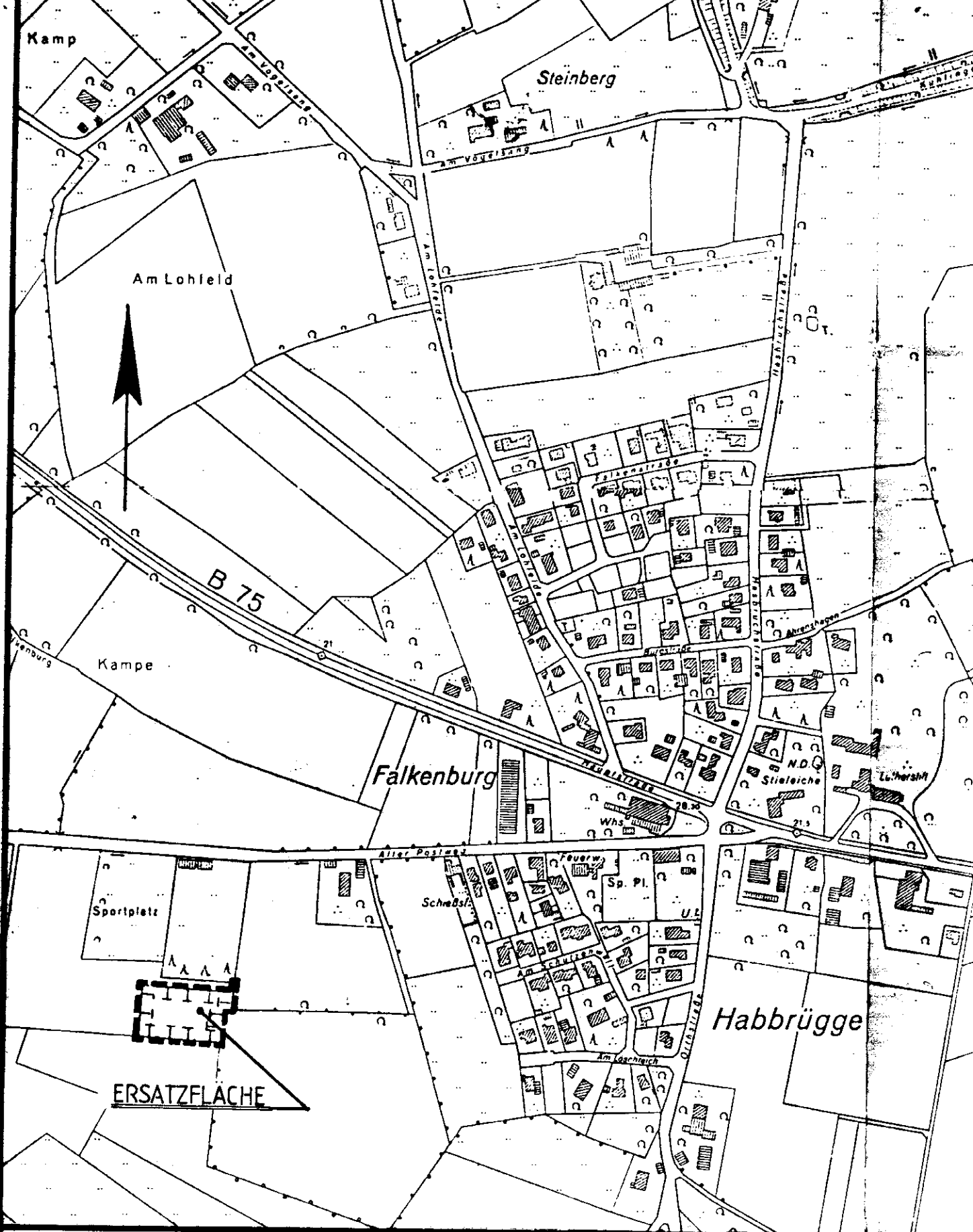
- Garagen gemäß § 12 BauVVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 Abs. 1 BauVVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgarten) unzulässig.
- Die im Plangebiet als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- Auf der "Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern" sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen (s. Beispielliste in der Begründung Seite 9).
- Für die Anpflanzung der festgesetzten Einzelbäume auf den Grundstücksflächen dürfen nur die Arten:  
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)  
Winterlinde (Tilia cordata)  
Stieleiche (Quercus robur) oder  
Birke (Betula pendula) verwandt werden.

- Der Geltungsbereich erstreckt sich neben dem in der Planzeichnung als Teilbereich A gekennzeichneten Bereich auch auf die Fläche des Teilbereichs B (s. Übersichtskarte). Die im Teilbereich B gekennzeichnete Ersatzfläche liegt westlich von Habbrügge und umfaßt einen Teilbereich des Flurstücks 144/3 in der Flur 36, Gemarkung Ganderkesee. Entsprechend der Ein- griffsregelung ist in diesem Bereich eine Fläche von 4000 qm als Sukzessionsfläche zu entwickeln. An der Ostgrenze sind 25,0 m und an der Südgrenze 80,0 m Wallhecke in einer Breite von 5,0 m anzulegen, die mit Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation dieser naturräumlichen Einheit zu bepflanzen sind.

## II. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 56 NBauO):

- Die Dächer sind als symmetrische Sattel-, Malm- oder Krüppelwalmdecker auszubilden.  
Die zulässige Traufhöhe (vertikaler Abstand zwischen der Straßenebene mittig vor dem Baugrundstück und dem Schnittpunkt zwischen dem aufstehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut) beträgt 4,00 m. Dies gilt nicht für Dachausbauten (z. B. Gauben) und Krüppelwälder.
- Die Firsthöhe beträgt max. 10,20 m (Bezugspunkt ist die Oberkante der Straßenverkehrsfläche mittig vor dem Grundstück).
- Es sind nur Dachneigungen von 30° - 50° zulässig.  
Diese Festsetzung gilt nicht für Gebäude bis zu 30 m² Grundfläche.  
Für Garagen gemäß § 12 und Nebenanlagen gemäß § 14 BauVVO, die kleiner sind als 30 m², können ausnahmsweise flachere Dachneigungen oder Flachdächer zugelassen werden.
- Die Breite der Dachausbauten oder Frontspieß darf in der Summe max. 1/3 der jeweiligen Traufseitenlängen betragen.

## TEILBEREICH B



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES gemäß PlanV 90

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-III BauVVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVVO)

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-III BauVVO)

- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude
- Grundflächenzahl

#### BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 22 + 23 BauVVO)

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

#### VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. II und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

#### Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Zweckbestimmung

Regenwasserdächabbecken und Pumpenwerk

#### Flächen für Maßnahmen zum SCHUTZ der PFLANZE und zur ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (TF 3)

Zu erhaltender Einzelbaum (TF 2)

Anzupflanzender Einzelbaum (TF 4)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (TF 5)

## SONSTIGE PLANZEICHEN

Vorhandene Bebauung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

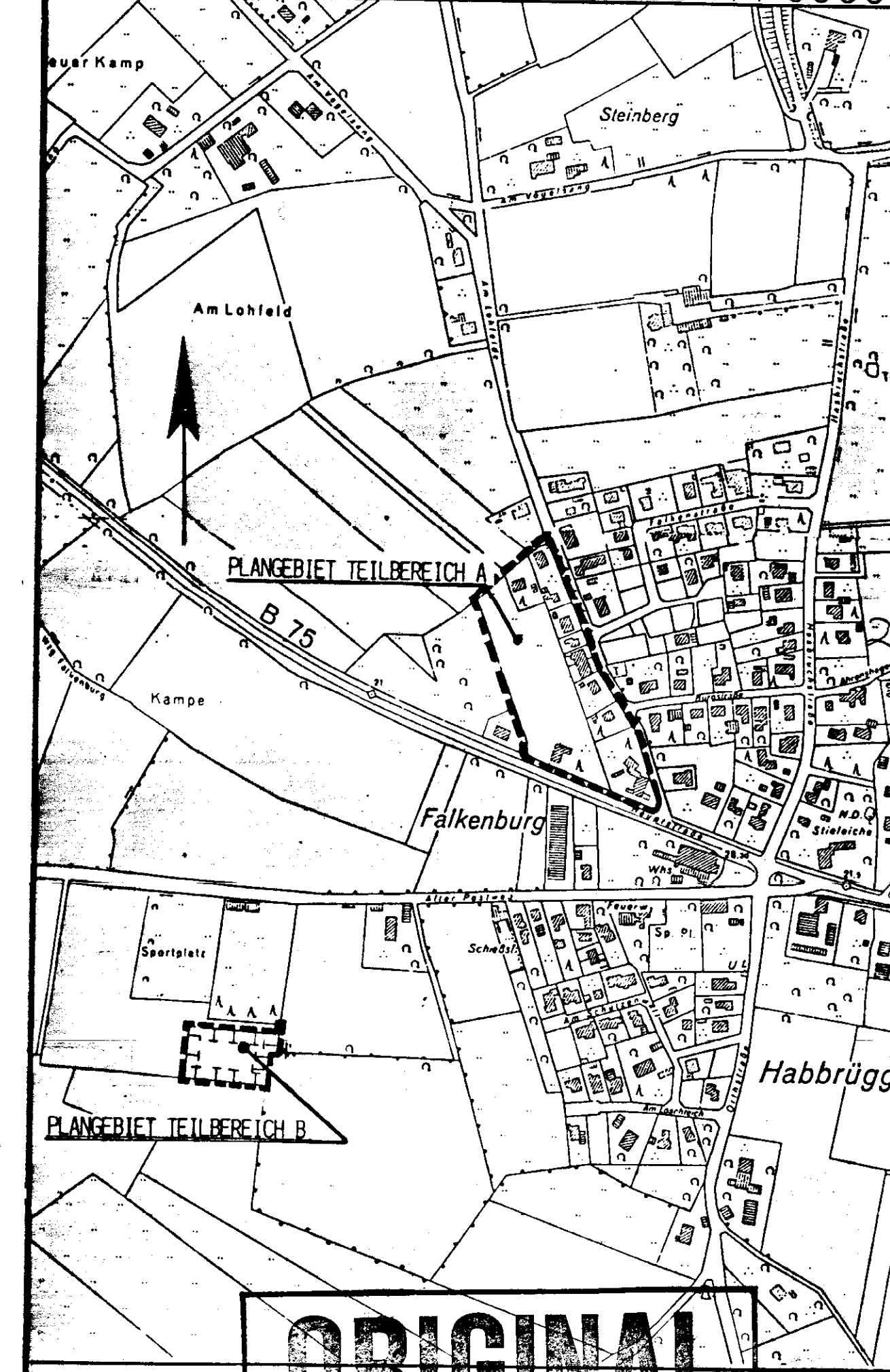
#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das dargestellte Stichbild ist von jeder sichtbar behindernden Nutzung und Bepflanzung von mehr als 80 cm über dem Straßenniveau herabgehalten (ausgenommen sind die einzelnen Hochstammblumen)

## HINWIS

Sofern bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u- oder kügelgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldungspflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

## ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1:5000



**ORIGINAL**

Gemeinde Ganderkesee

## BEBAUUNGSPLAN NR. 169 - FALKENBURG

Teilbereich A Maßstab: 1:1000	PLAN: BEBAUUNGSPLAN
Teilbereich B Maßstab: 1:5000	
BEARBEITET: Hannover, 06.09.1994	
GEANDERT: Hannover, 28.03.1995	
GANDERKESEE DEN	