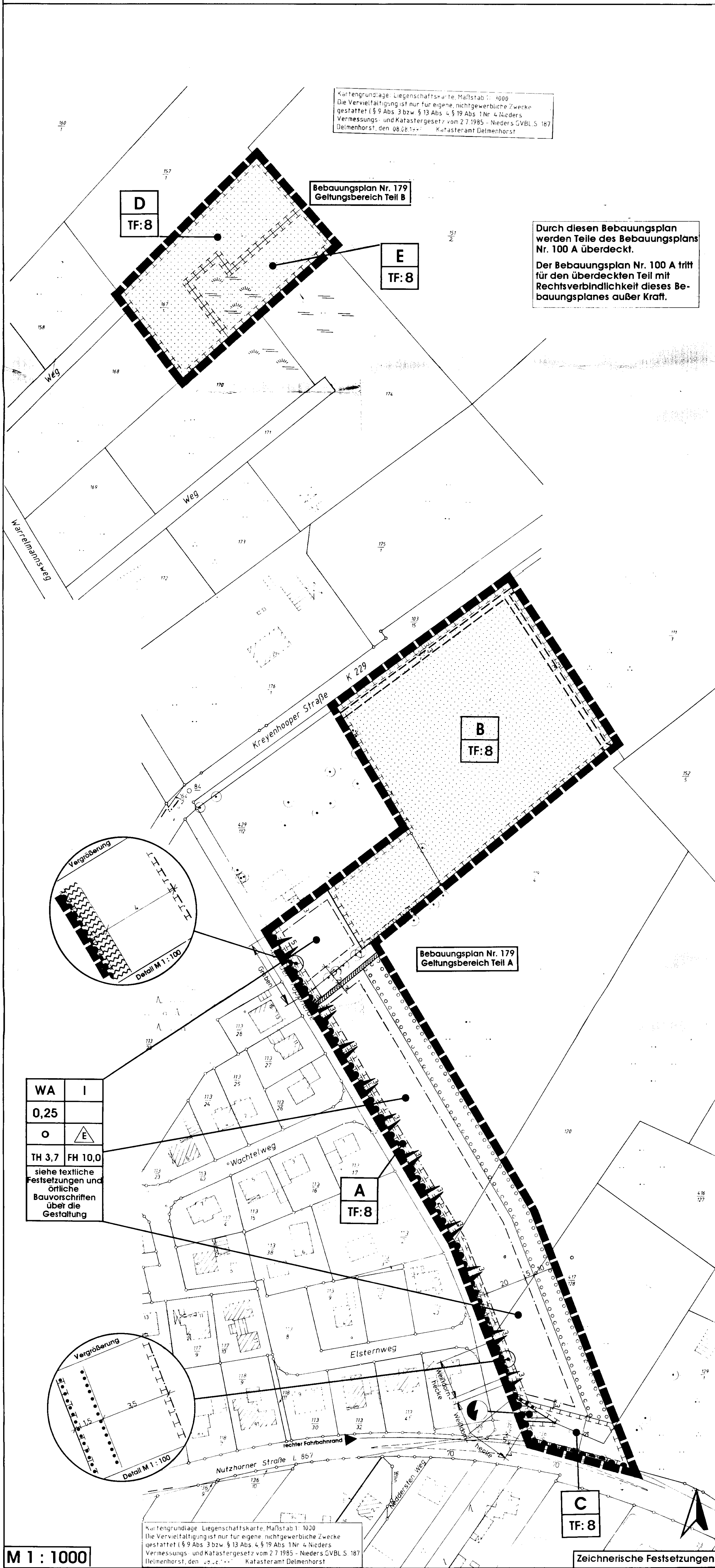


# GEMEINDE GANDERKESEE BEBAUUNGSPLAN NR. 179

Gemäß § 30 BauGB vom 8. Dezember 1986

# ORTSTEIL BOOKHOLZBERG „NEUENLANDE“

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO



### Planzeichenerklärung

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**0,25** Grundflächenzahl

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**TH 3,7** Traufhöhe als Höchstgrenze in Meter; siehe textliche Festsetzung Nr. 4

**FH 10,0** Firsthöhe als Höchstgrenze in Meter; siehe textliche Festsetzung Nr. 4

**3. Bauweise, Baugrenzen**

**Baugrenze**

**offene Bauweise**

**nur Einzelhäuser zulässig**

**4. Flächen für die Landwirtschaft**

**Flächen für die Landwirtschaft**

**5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; siehe textliche Festsetzung Nr. 7**

**Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; siehe textliche Festsetzung Nr. 10**

**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; siehe textliche Festsetzung Nr. 8**

**z.B. A** Maßnahme; siehe textliche Festsetzung Nr. 8

**zu erhaltende Einzelbäume; siehe textliche Festsetzung Nr. 9**

**6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

**Flächen für Versorgungsanlagen**

**Trastation**

**7. Sonstige P. zeichnen**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

**TF** siehe textliche Festsetzung

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrten**

**Einfahrtbereich (Grundstückszufahrt)**

**Geh-, Fahr- und Leitungsrecht; siehe textliche Festsetzung Nr. 11**

### Textliche Festsetzungen

**1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich erstreckt sich neben dem in der Planzeichnung als Teilbereich A gekennzeichneten Bereich auch auf die Fläche des Teilbereichs B (s. Übersichtplan). Die Fläche des Teilbereichs B umfasst 5445 m<sup>2</sup> und umfasst das Flurstück 167/1 mit Ausnahme der Wegefläche. Im Nordwesten wird sie durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 157/1 und im Nordosten durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 151/2 begrenzt. Im Südosten wird die Fläche durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 174 und 170 begrenzt. Die südwestliche Grenze wird gebildet durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 168 sowie deren Verlängerung auf den Schnittpunkt der südwestlichen und südöstlichen Grenze des Flurstücks 157/1. Alle Flurstücksangaben beziehen sich auf die Flur 1 der Gemarkung Schönmoor.

Die gesamte innerhalb des Geltungsbereichs des Teilbereichs B gelegene Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

**2. Grundstücksbreite und Grundstücksgröße**

Die Mindestbreite der Grundstücke beträgt 20,0 m. Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 800 m<sup>2</sup>.

**3. Zahl der Wohnungen**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind pro Gebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

**4. Festsetzung der Bezugspunkte zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen**

**4.1** Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der Straßennitte der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche, gemessen in Faserdistanz.

**4.2** Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe ist die Schnittkante zwischen dem äußeren aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Kruppelwäله.

**5. Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze nur auf dem überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**6. Nebenanlagen**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Abweichend von dieser Regelung sind Nebenanlagen mit einem Rauminhalt von maximal 15,0 m<sup>3</sup> auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen hinter den städtebaulichen Baugrenzen zulässig.

**7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein naturnaher Gehölzstreifen als freizeichnende Hecke, Breite 10,0 m, gemäß dem Planzeichen in der Begründung zu diesem Bebauungsplan anzulegen. Es sind nur die Arten gemäß der Liste in der Begründung zu diesem Bebauungsplan zulässig.

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

Auf den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

**A** Erhalt und Ergänzung des bestehenden Gehölzstreifens. Es sind nur die Arten gemäß der Liste in der Begründung zu diesem Bebauungsplan zulässig. Die zur Erschließung der anliegenden Baugrundstücke notwendige Grundstückszufahrt ist nur in wasserundurchlässiger Bauweise zulässig. Auf der festgesetzten Fläche sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für die bestehenden Gehölze Versiegelungen unzulässig. Vorhandene Gräben sind, mit Ausnahme der Zufahrten, zu erhalten.

**B** Anlage einer extensiv bewirtschafteten Streuobstwiese. Beweidung ist nach Ausdünnung der Einzelbäume zulässig. Pflanzabstand 10 x 10 m. Es sind nur die Arten gemäß der Liste in der Begründung zu diesem Bebauungsplan zulässig.

**C** Anlage einer naturnahen Gehölzanzpflanzung. Es sind nur die Arten gemäß der Liste in der Begründung zu diesem Bebauungsplan zulässig.

**D** Extensivierung einer bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche in Verbindung mit der Anlage eines Tümpels (200 m<sup>2</sup>).

**E** Aufwertung des Eichenbruchwaldbestandes durch Extensivierung des Grünlandes und der Tümpelanlagen als Amphibienwinterquartier.

Die festgesetzten Maßnahmen sind entsprechend den Vorgaben in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 179 durchzuführen.

**9. Einzelbäume**

Die festgesetzten zu erhaltenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzung mit derselben Art zu ersetzen.

**10. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Waldbäumecke zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind durch Neuanpflanzung mit derselben Art zu ersetzen.

**11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belastete Fläche wird zugunsten des Oldenburgisch-Oldfriesischen Wasserbandes (OOVW) festgesetzt.

### Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

**1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 179 „Neuenlande“ der Gemeinde Ganderkesee.

**2. Dachausbildung**

Zulässig sind nur Dächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 50°. Die Giebel sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden.

**Ausnahmen:**

a) Bei Garagen und an das Wohngebäude angebaute Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Wintergärten und offenen Garagen (Carports) sind auch Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 30° zulässig.

b) Gradächer sind mit einer Dachneigung zwischen 10° und 50° zulässig.

**3. Dachfarben**

Für die Eindeckung der geneigten Dächer sind nur Tonziegel oder Beton- Dachsteine in roten Farbtönen zulässig. Als Grundfarbe für die zulässigen Dachabstände gelten die RAL-Farbwerte: 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013 und 3016.

Das gilt nicht für Gradächer, Solaranlagen und Wintergärten.

**4. Einfriedungen**

Als Grundstückseinfriedungen sind nur lebende Hecken sowie Mischformen aus Hecke und darin liegendem Zaun zulässig. Im Bereich der Sichtrieckchen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig.

### Zuordnung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Baugrundstücken und Verteilung der hierfür anfallenden Kosten

Auf der Grundlage von § 8a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 9 BauGB wird folgende Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (gem. textliche Festsetzung Nr. 2 und 3) zu den Baugrundstücken getroffen:

§ 1 Den Baugrundstücken im Baugebiet WA werden folgende naturschutzrechtliche Maßnahmen zugeordnet:

a) Textliche Festsetzung Nr. 8 Maßnahmen B - E zu 100 %.

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486), des § 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 422), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 15.06.1995 (Nds. GVBl. S. 158) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.09.1993 (Nds. GVBl. S. 359), hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee den Bebauungsplan Nr. 179, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, Satzungen sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 23.10.86

Bürgermeister: [Signature] Gemeindevorstand: [Signature]

### Verfahrensvermerke

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Schönmoor, Flur 1 u. 2, Maßstab 1:1000. Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985, Nds. GVBl. S. 187). Dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weist die Vervielfältigung der bauleitenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.08.1995). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen im Geltungsbereich Teil A, mit Ausnahme der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 157/1, geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen der Öffentlichkeit ist im Geltungsbereich Teil A, mit Ausnahme der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 157/1, einwandfrei möglich. Die Darstellung der Umrangengrenzen im Geltungsbereich Teil B ist geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der Grenzen in die Öffentlichkeit ist im Geltungsbereich Teil B nicht einwandfrei möglich.

Ganderkesee, den 23.10.1996

Katasteramt Delmenhorst

### Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden gemäß § 3 Abs. 2 (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG am 01.07.1996 und 02.07.1996 bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Änderungen sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG in der Zeit vom 10.07.1996 bis 24.07.1996 öffentlich ausgestellt.

Ganderkesee, den 23.10.86

### Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 2 BauGB hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee aufgrund der §§ 10 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO einen Bebauungsplan als Satzung und die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 9 NBauO als Satzung nach § 97 NBauO sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 25.09.96

### Inkrafttreten

Die Beschlüsse des Rates der Gemeinde Ganderkesee (Satzungsbeschlüsse) sind gemäß § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG am 04.10.1996 i. V. m. § 11, für den Regierungsbezirk Weser-Ems amtlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind damit am 04.10.1996 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 04.10.1996

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplans ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den 03.11.97

### Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren seit Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den 03.11.97

### Bearbeitungsstand

Entwurf und Verfahrensberatung: Bremen, den 4.10.1995  
Projektierung: Dipl.-Ing. Uwe von Hohen  
Gezeichnet: 4.10.1995 vHo  
Geändert: 15.12.1995 vHo  
Geändert: 27.2.1996 vHo  
Geändert: 8.3.1996 vHo  
Geändert: 12.6.1996 vHo  
Geändert: 10.9.1996 vHo

PLANUNGSBURO VON HOHEN

TELEFON 0421 25 06 33  
TELEFAX 0421 25 06 34  
ZUSCH. BREMEN  
GEBIETSLÄNDERLANDE 99

### Nachrichtliche Übernahme

**Sichtdreiecke**

Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von mehr als 80 cm über dem Straßeniveau freizuhalten.

**Wasserfläche**

Gewässer III. Ordnung (Entwässerungsgraben)

### Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und fuhrgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind (§ 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz). Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

Der Bebauungsplan Nr. 100 A tritt für den überdeckten Teilbereich mit Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplans außer Kraft.

Es gilt die BauNVO 1990.

### Übersichtsplan

M 1:5000

# ORIGINAL

## GEMEINDE GANDERKESEE BEBAUUNGSPLAN NR. 179 „NEUENLANDE“

GEMÄß § 30 BauGB VOM 8. DEZEMBER 1986

MIT

ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

GEMÄß §§ 56, 97 UND 98 NBauO