

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 214 „Nördlich Hutfilterstraße / westlich Vollersweg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 15.04.2008

L.S.

gez. A. Gerken-Klaas  
Bürgermeisterin

## Verfahrensvermerke

### Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:  
Maßstab: 1 : 1.000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene 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 vom August 2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dipl. Ing. Wolfgang Rosen  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Delmenhorst, den 09.04.2008

gez. Rosen  
ÖBVI Dipl.-Ing. W. Rosen

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 21.02.2008

gez. Th. Aufleger  
(Unterschrift)

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Ganderkesee, den .....

Bürgermeisterin

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 214 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 21.11.2007 bis 21.12.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 15.04.2008

L.S.

gez. A. Gerken-Klaas  
Bürgermeisterin

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 214 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.02.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 15.04.2008

L.S.

gez. A. Gerken-Klaas  
Bürgermeisterin

### Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung/ der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 214 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.05.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 214 ist damit am 23.05.2008 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 02.06.2008

L.S.

gez. A. Gerken-Klaas  
Bürgermeisterin

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 214 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 214 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den .....

Bürgermeisterin

## Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA (§ 4 (3) BauNVO) folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit bei Einzelhäusern und je angefangene 350 qm Baugrundstück eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den allgemeinen Wohngebieten zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden Verkehrsflächen (mit Ausnahme der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg und der mit ST 1 und ST 2 gekennzeichneten Verkehrsflächen) in einer Tiefe von 3 m (gemessen von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den in der Planzeichnung gestrichelten nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen (i.S.v. § 1 (3) GaVO (Carports)) gemäß § 12 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen nicht zulässig.
- Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) um bis zu 70 % zulässig.
- In den Baugebieten gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut und aufgehendem Mauerwerk) auf maximal 4,5 m und die Firsthöhe auf maximal 9,5 m festgesetzt. Abweichend gilt für Puttdächer und Staffageschosse eine maximale Traufhöhe von 7,0 m. Die Höhen sind jeweils zu messen zwischen der Bezugsebene und der Trauf- bzw. Firsthöhe der Gebäude. Bezugsebene ist die Oberkante Fahrbahn der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes notwendigen, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die maximal zulässigen Traufhöhen gelten nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7b NBauO, Quergiebel und Krüppelwalme.
- Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, dass die Höhe des Erdgeschosssockels in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten maximal 0,6 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Rand der Fahrbahn.
- Südlich der durch Planschrieb gekennzeichneten Linie (schraffierte Fläche) ist innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen und Dachflächen auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

WA	I
0,25	
a	ED
MGG: EH≥600qm DH≥350qm	

WA	I
0,25	
a	ED
MGG: EH≥600qm DH≥350qm	

WA	I
0,25	
a	ED
MGG: EH≥600qm DH≥350qm	

WA	I
0,25	
a	ED
MGG: EH≥600qm DH≥350qm	

Esche: Stamm Ø 0,60 Krone Ø 12,0
Esche: Stamm Ø 0,65 Krone Ø 12,0
Esche: Stamm Ø 0,50 Krone Ø 10,0
Esche: Stamm Ø 0,60 Krone Ø 12,0

- Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche eine freiwachsende Hecke aus standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Es ist eine mindestens 2-reihige Pflanzung anzulegen. Pro Grundstück ist mindestens ein Kleinbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind die Gehölzarten gemäß der folgenden Pflanzliste. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

Sträucher		Kleinbäume	
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Sommerflieder	<i>Buddleia</i>	Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Ohnweide	<i>Salix aurita</i>
Apfelrose	<i>Rosa rugosa</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Obstbäume	
Großbäume		Großbäume	
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	Silberweide	<i>Salix alba</i>
Moorbirke	<i>B. pubescens</i>		

## Hinweise

### 1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg - oder 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 Arbeit gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4 wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

### 2. Altablagerungen

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

### 3. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

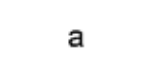
### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,25	Grundflächenzahl
MGG: EH≥600qm	Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser
MGG: DH≥350qm	Mindestgrundstücksgröße für Doppelhäuser
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



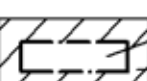
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



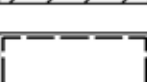
Abweichende Bauweise



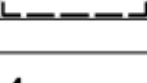
Baugrenze



überbaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche mit Nutzungseinschränkung sh. Textliche Festsetzung Nr. 4

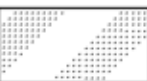
### 4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

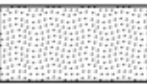


Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

### 5. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche

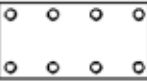


Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



zu erhaltender Baum

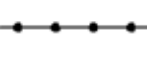


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 7. Sonstige Planzeichen



Flächen zur Versickerung (siehe textliche Festsetzung Nr.8)



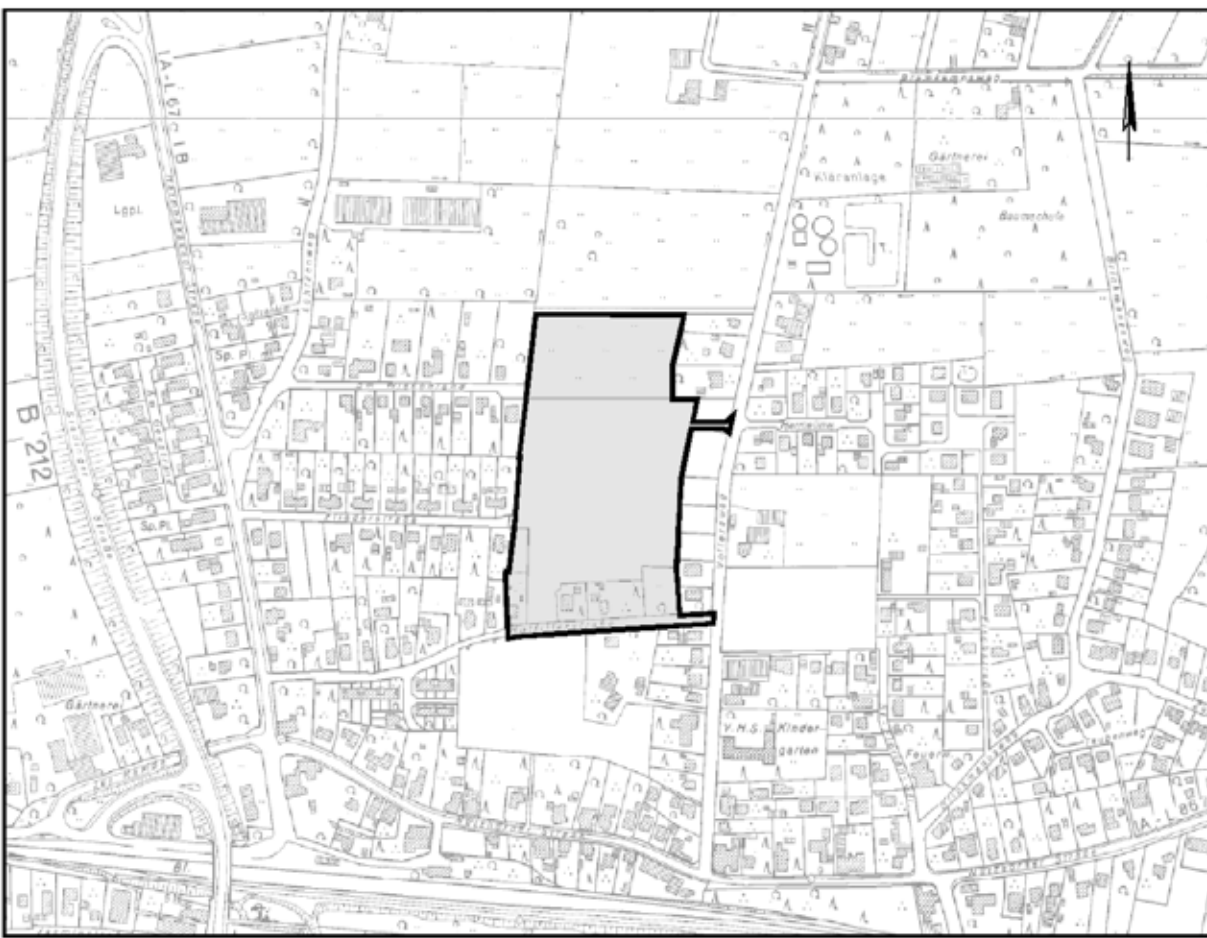
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## GEMEINDE GANDERKESEE Landkreis Oldenburg

## Bebauungsplan Nr. 214 "Nördlich Hutfilterstraße / westlich Vollersweg"



Übersichtsplan M. 1:10.000

21. Februar 2008

M 1 : 1.000

gezeichnet:	K. Helse	K. Helse	K. Helse	U. St.	J. Donat	
geprüft:	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger	
Datum:	02.11.2007	12.11.2007	26.11.2007	14.01.2008	07.04.2008	

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	2007LQ052_ALK_Rosen_Erweiterung.dxf	07.08.2007

### Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)