

5. Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Die Mindestgrundstücksgrößen für das Teilgebiet 1 betragen 600 m<sup>2</sup> und für das Teilgebiet 2 350 m<sup>2</sup>.

6. Anpflanzen von Bäumen  
Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen. Zu verwenden sind die im Anhang der Begründung aufgeführten Arten.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
7.1 Auf der an der nördlichen Plangebietsgrenze als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist ein Wall von 1 m Höhe und einem Wallfuß von 2,5 m Breite aufzuschütten und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand von höchstens 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen. Der Baumanteil beträgt mindestens 10%. Die Sträucher sind mindestens 80-100 cm, die Bäume als Heister 200-250 cm groß. Zu verwenden sind die im Anhang der Begründung aufgeführten Arten, wobei keine Art zu mehr als 20% verwendet wird. Bei derart des Wallfußes sind je 75 cm der natürlichen Sukzession überlassen.  
7.2 Auf den im Bereich der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der neuen Erschließungsstraße als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist mindestens je ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen. Zu verwenden sind Kaiserlinde (Tilia pallida), Esche (Fraxinus excelsior) und Traubeneiche (Quercus petraea).

8. Erhaltungsbindung  
Alle Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume und Pflanzen sind durch Neupflanzungen mit derselben Art zu ersetzen.

9. Dachformen und -neigung  
Es sind nur gleichgeneigte Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdächer mit Neigungswinkeln zwischen 30 und 50° zulässig.  
Diese Vorschrift gilt nicht für Garagen, an das Wohnhaus angebaute Garagen, offene Garagen gemäß § 12 BauNVO, Gebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Wintergärten und Garställe.

10. Dacheindeckung  
Für die Dacheindeckung von geneigten Dachflächen sind ausschließlich Tonziegel oder Betondachsteine in rötlichen (in Anlehnung an die RAL - Farbtöne Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3011, 3013 und 3015), braunlichen (in Anlehnung an die RAL - Farbtöne Nr. 8004, 8012, 8015 und 8022) und graubraunen Farbtönen (in Anlehnung an die RAL - Farbtöne Nr. 7005, 7011, 7012, 7015, 7021, 7022, 7024, 7031 und 7035) zulässig.  
Nicht zulässig sind glasierte Dachziegel.  
Diese Vorschriften gelten nicht für Grasdächer. In die Dachfläche integrierte und aufgesetzte Anlagen für Solarenergie, offene Garagen und Kleingärten gemäß § 12, Gebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Wintergärten.

11. Eintriedungen  
Einfriedigungen, im Sinne von Grundstücksgrenzungen jeglicher Art, die an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße zu errichten und zu erhalten.

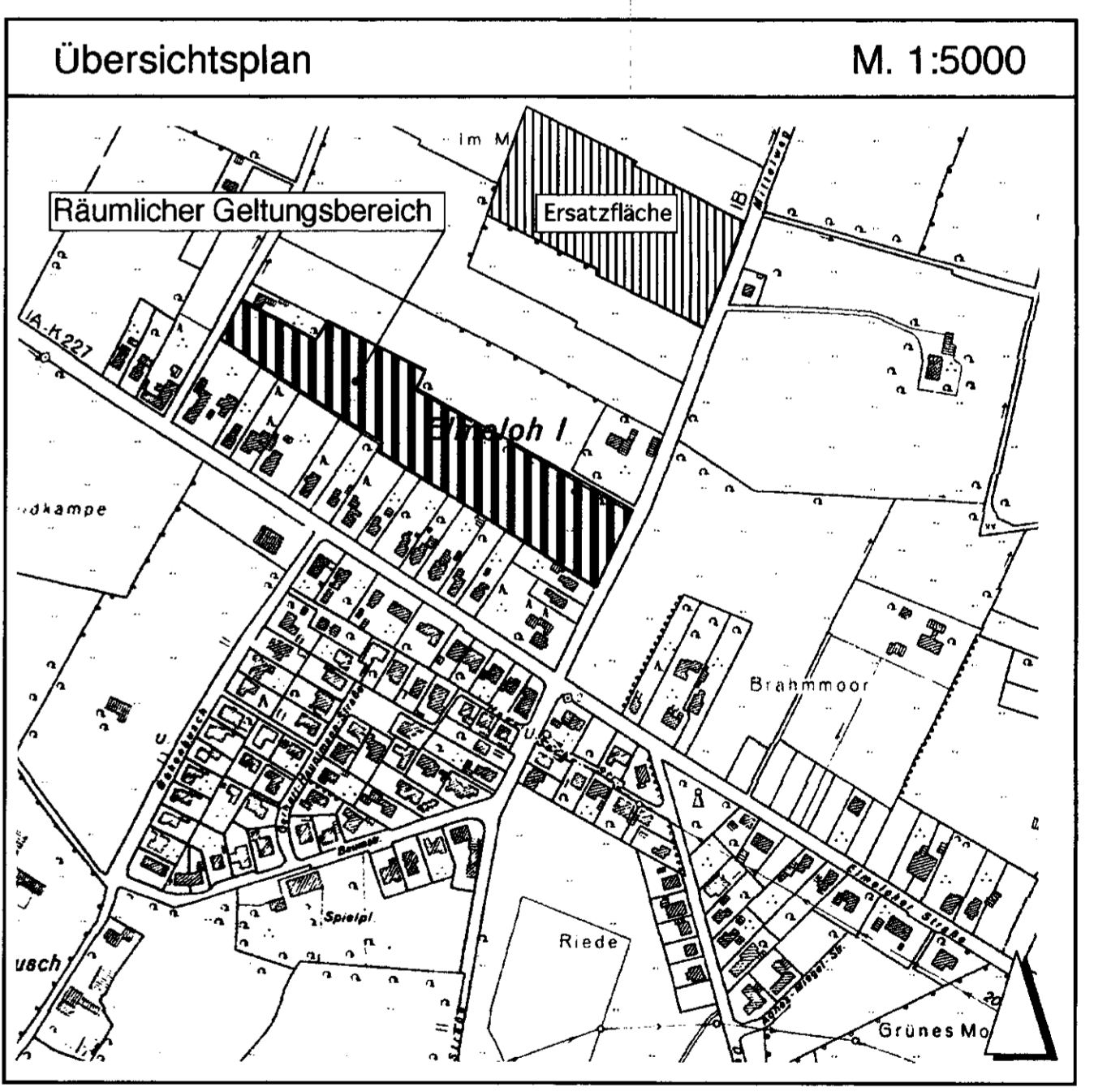
12. Leitungsrecht  
Die mit einem Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche wird zugunsten des außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelegenen Grundstücks (Flur 13, Flurstück 95460, Gemarkung Ganderkesee) mit einem Leitungsrecht belegt.

Hinweise  
Bodenfunde  
Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz). Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Baufrager für die archäologische Denkmalsorge zu melden.  
Altanlagen  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altanlagen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.  
Es gilt die BauNVO 1990.

Präambel  
Satzung der Gemeinde Ganderkesee über den Vorhaben- und Erschließungsplan  
"EIMELOHER STRASSE / MITTELWEG" IN GANDERKESEE  
AUFGRUND DES § 7 BAUGEBIETSGESETZ ZUM BAUGESATZBUCH IN DER FASSUNG VOM 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) UND DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUGESATZBUCH- UND BAUGEBIETSGESETZE VOM 02.07.85, NDS. GVBL. S. 187, GEÄNDERT DURCH ART. 12 DES GESETZES VOM 19.09.1988, NDS. GVBL. S. 345),  
HAT DER RAT DER GEMEINDE GANDERKESEE DIESEN VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN "EIMELOHER STRASSE / MITTELWEG" IN GANDERKESEE, BESTEHEND AUS PLANZEICHNUNG, TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT.  
GANDERKESEE, DEN 01.10.1997  
GEMEINDEDIKREKTOR  
BÜRGERMEISTER

Verfahrensvermerke  
1. ENTWURF UND VERFAHRENSBETRIEBUNG  
PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. WINTER  
PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. FALK  
TECHNISCHE MITARBEIT: S. BRUNS  
OLDENBURG, DEN 25.09.1997  
2. PLANUNTERLAGE  
KARTENGRUNDLAGE DEUTSCHE GRUNDKARTE:  
TOPOGRAPHISCHE KARTE  
BLATT-NR.: 2117/16  
HERAUSGEGEBEN VOM NIEDERSÄCHSISCHEN LANDESVERWALTUNGSAMT / LANDESMESSEUNG  
KARTENGRUNDLAGE VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN:  
LIEGENSCHAFTSKARTE  
GEMARKUNG GANDERKESEE  
FLUR 13  
STAND VOM: 16.03.1996  
MASSTAB 1 : 1000  
3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG  
DER ENTWURF DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DER BEGRÜNDUNG HABEN IN DER ZEIT VOM 23.06.1997 BIS 22.07.1997 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB. LV. M. § 7 ABS. 3 BAUGB.-MASSGABEN ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. IM RAHMEN DES AUSLEGEVERFAHRENS WURDE GELEGENHEIT ZUR ERÖRTERUNG GEBEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN MIT DEM HINWEIS, DASS BEDEKEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSEIST VON JEDERMAN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSÄCHSISCHEN VERBANDSBEHÖRDE GEMACHT WERDEN KÖNNEN, AM 12./13.06.1997 ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.  
GANDERKESEE, DEN 31.10.1997  
GEMEINDEDIKREKTOR  
4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG  
DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE GANDERKESEE HAT IN SEINER SITZUNG AM 24.11.97 (AZ: S. C.) GEFÜHRTEN DER VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG GEMÄSS § 13 ABS. 3 SATZ 1 ZWEITER HALBSATZ BAUGB. BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ... BIS ... GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB. ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  
GANDERKESEE, DEN ...  
GEMEINDEDIKREKTOR

5. VEREINFACHTE ÄNDERUNG  
DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE GANDERKESEE HAT IN SEINER SITZUNG AM 24.11.97 (AZ: S. C.) GEFÜHRTEN DER VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT, DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 3 ABS. 3 SATZ 2 BAUGB. WURDE MIT SCHREIBEN VOM ... GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM ... GEBEN.  
GANDERKESEE, DEN ...  
GEMEINDEDIKREKTOR  
6. SATZUNGSBESCHLUSS  
NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND BEDEKEN HAT DER RAT DER GEMEINDE GANDERKESEE AUFGRUND DES § 7 BAUGB.-MASSGABEN, DES § 56 BAUGB. UND DES § 40 DER NDS. BAUGB.-MASSGABEN LV. M. § 8 ABS. 4 BAUGB. IST MIT DER PLANZEICHNUNG, TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT, DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 3 ABS. 3 SATZ 2 BAUGB. WURDE MIT SCHREIBEN VOM 01.10.1997 BESCHLOSSEN.  
GANDERKESEE, DEN 31.10.1997  
GEMEINDEDIKREKTOR  
7. GENEHMIGUNG  
DER VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NACH § 7 ABS. 2 BAUGB.-MASSGABEN LV. M. § 8 ABS. 4 BAUGB. IST MIT DER VERFÜGUNG VOM HEUTIGEN TAGE (AZ: S. C.) UNTER AUSNUTZUNG DER MASSGABEN / MIT AUSNAHME DER DURCH ... GEMACHTEN TEILE GEMÄSS § 7 ABS. 2 BAUGB. GENEHMIGT.  
OLDENBURG, DEN 25.09.1997  
HÖHERE VERWALTUNGSBEHÖRDE  
8. BETRIEBSSCHLUSS  
DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS UND DER RAT DER GEMEINDE GANDERKESEE IST DEN IN DER VERFÜGUNG VOM 24.11.97 (AZ: S. C.) GEFÜHRTEN DER VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT, DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 3 ABS. 3 SATZ 2 BAUGB. WURDE MIT SCHREIBEN VOM ... GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM ... GEBEN.  
GANDERKESEE, DEN 25.09.98  
GEMEINDEDIKREKTOR  
9. INKRAFTTRETEN  
DIE SATZUNG UND DIE DURCHFÜHRUNG DES GENEHMIGUNGSVERFAHRENS DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES IST GEMÄSS § 7 ABS. 3 SATZ 2 BAUGB.-MASSGABEN LV. M. § 12 BAUGB. AM 01.10.98 ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. DIE SATZUNG IST DAMIT AM 01.10.98 ZURECHTVERBUNDEN WORDEN.  
GANDERKESEE, DEN 22.06.1998  
GEMEINDEDIKREKTOR  
10. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN  
INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.  
GANDERKESEE, DEN ...  
GEMEINDEDIKREKTOR  
11. MÄNGEL DER ABWÄGUNG  
INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.  
GANDERKESEE, DEN ...  
GEMEINDEDIKREKTOR



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990  
I. Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans  
1. Art der baulichen Nutzung  
TG<sub>1</sub> Teilgebiet 1, nur Einzelhäuser zulässig  
TG<sub>2</sub> Teilgebiet 2, nur Doppelhäuser zulässig  
Nicht überbaubare Grundstücksfläche  
2. Maß der baulichen Nutzung  
0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß gemäß § 19 BauNVO  
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH 3,50m maximal zulässige Traufhöhe  
FH 8,50m maximal zulässige Firsthöhe  
3. Bauweise, Baugrenzen  
a abweichende Bauweise  
Firststrichung  
Firststrichung mit Bereichsabgrenzung  
Baugrenze  
4. Verkehrsflächen  
öffentliche Straßenverkehrsflächen  
Geh- und Radweg  
Straßenbegrenzungslinie  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
5. Grünflächen  
öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:  
Spielplatz  
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
7. Sonstige Planzeichen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten gemäß textlicher Festsetzung mit Angabe der Nummer  
Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

Textliche Festsetzungen  
Die textlichen Festsetzungen 1 bis 5 und 7 gelten auf Grundlage des BauGB und der BauNVO, sofern sie im entsprechenden Zusammenhang genannt werden. Die anderen Festsetzungen gelten als sonstige textliche Festsetzungen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die textlichen Festsetzungen 5 und 6 gelten nicht für Grundstücke, die als Zuwegung für südlich an das Plangebiet angrenzende Grundstücke dienen.  
Das Vorhaben dient der Errichtung eines in seinem gestalterischen Charakter geschlossenen Wohngebietes i.S. des § 4 BauNVO mit 23 Einzel- und 4 Doppelhäusern mit erforderlichen Erschließungsanlagen sowie einem Kinderspielplatz zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs.  
1. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude in einer Länge von maximal 16 m zulässig. Dabei gelten Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand sowie Doppelhaushälften im Sinne dieser Festsetzung als ein Gebäude.  
2. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Pro Gebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Dabei gelten Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand sowie Doppelhaushälften im Sinne dieser Festsetzung als ein Gebäude.  
3. Stellplätze, Garagen, offene Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)  
In den Flächen zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der neuen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung parallel zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie sind Stellplätze, Garagen und offene Garagen i.S. von § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.  
Im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze sind Garagen, offene Garagen i.S. von § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden i.S. von § 14 BauNVO auf den Flächen zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der Straße "Mittelweg" und der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung parallel zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.  
Im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze sind Garagen i.S. von § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden i.S. von § 14 BauNVO auf den Flächen zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der Straße "An der Würth" und der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung parallel zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.  
Offene Garagen sind in diesem Bereich mit Ausnahme eines 3 m breiten Streifens entlang des Geh- und Radweges zulässig.  
4. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen  
4.1 Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigtigbodens (§ 9 Abs. 2 BauGB)  
Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigtigbodens wird wie folgt festgesetzt: Die Oberkante des Erdgeschossfertigtigbodens darf im Mittel höchstens 0,25 m über der Oberkante in Straßenmitte der angrenzenden, ausgebauten Erschließungsstraße liegen.  
4.2 Bezugspunkte zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe (§ 18 BauNVO)  
Zur Ermittlung der maximalen Trauf- bzw. Firsthöhe dient als unterer Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfertigtigbodens. Die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie des abgewinkelten Teils bei Krüppelwalmdächern bleiben unberücksichtigt.  
Oberer Bezugspunkt für die  
- Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut des Gebäudes.  
- Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut des Gebäudes.

Gemeinde Ganderkesee /  
Vorhabenträger Peter Thimm und Wilfried Reiners  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
"Eimeloher Straße / Mittelweg"  
M. 1:1000  
ORIGINAL