

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 198 - Bookhorn, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 29.06.2004

(Siegel)

gez. Sprung

(Bürgermeister)

## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 12.12.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 198 - Bookhorn beschlossen.

Ganderkesee, den 29.06.2004

(Siegel)

gez. Sprung

(Bürgermeister)

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
Maßstab 1: 1000  
Flur 18, Gemarkung Ganderkesee, Gemeinde Ganderkesee

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 nichtteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 2003). 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.

Delmenhorst, den 23.07.2004

i. A. Benecke

(Vermessungs- und Katasterbehörde  
Oldenburger Land  
Katasteramt Delmenhorst)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Gemeinde Ganderkesee

Ganderkesee, den 28.06.2004

i. A. Peter Meyer

(Dipl.-Ing. Peter Meyer)

**Öffentliche Auslegung**  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 22.12.2003 bis einschließlich 30.01.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 29.06.2004

(Siegel)

gez. Sprung

(Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 29.06.2004

(Siegel)

gez. Sprung

(Bürgermeister)

**Inkrafttreten**  
Die Satzungsbeschlüsse über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.07.2004 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind damit am 16.07.2004 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 03.08.2004

(Siegel)

gez. Sprung

(Bürgermeister)

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim seinem Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den

(Siegel)

(Bürgermeister)

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

Ganderkesee, den

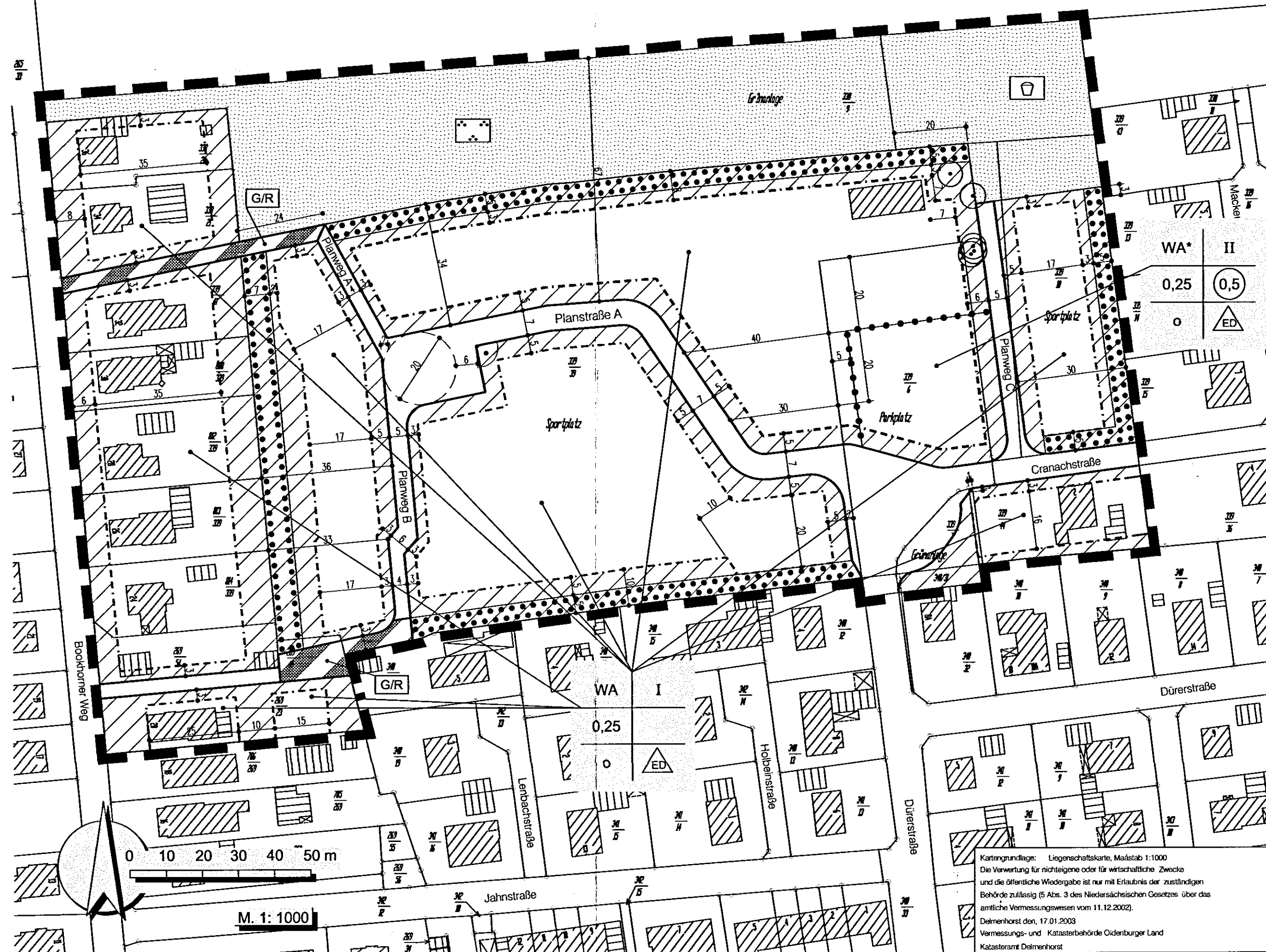
(Siegel)

(Bürgermeister)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 198 - Bookhorn übereinstimmt.


Ganderkesee, den

Im Auftrag:



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet

### Maß der baulichen Nutzung

 Geschosßflächenzahl als Höchstmaß

 Grundflächenzahl

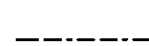
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### Bauweise

 offene Bauweise

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### Überbaubare Grundstücksflächen

 Baugrenze

 nicht überbaubare Grundstücksfläche


### Sonstige Festsetzungen

 Straßenverkehrsflächen / Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg)

 öffentliche Grünfläche


### Zweckbestimmung:

 Parkanlage

 Kinderspielfeld

 zu erhaltender Einzelbaum

 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## 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 gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Oldenburg) unverzüglich gemeldet werden. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVBl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Oldenburg) zu benachrichtigen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### TF 1: Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

In Wohngebäuden sind je Baugrundstück höchstens zwei Wohnungen zulässig. Abweichend davon sind in dem als WA\* gekennzeichneten Teil des Allgemeinen Wohngebietes bis zu acht Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

### TF 2: Mindestgrundstücksgrößen

Die Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 600 Quadratmetern einhalten; für Doppelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 350 Quadratmetern je Haushälfte. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

### TF 3: Neuanpflanzungen

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener 600 Quadratmeter Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand der im Anhang zur Begründung abgedruckten Pflanzenliste zu treffen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### TF 4: Erhalt von Anpflanzungen

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

Die Sätze 1 und 2 gelten sinngemäß auch für die vorhandenen Gehölze innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Abgängige Gehölze sind unverzüglich durch Neupflanzung zu ersetzen, die Artenauswahl ist dabei anhand der im Anhang zur Begründung abgedruckten Pflanzenliste zu treffen. Die fachgerechte Pflege (ggfs. auch der Rückschnitt) der Gehölze bleibt unberührt. Die Errichtung von Gebäuden aller Art ist innerhalb dieser Flächen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

### TF 5: Regenrückhaltung in der Grünfläche

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von Einrichtungen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser generell zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

### TF 6: Leitungsverlegung

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

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

### § 1 Dachgestaltung

Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 20 und 55 Grad zulässig; dies gilt jedoch nicht für begrünte Dächer („Grasdächer“), für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie für Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung (BaunVO).

### § 2 Einfriedungen

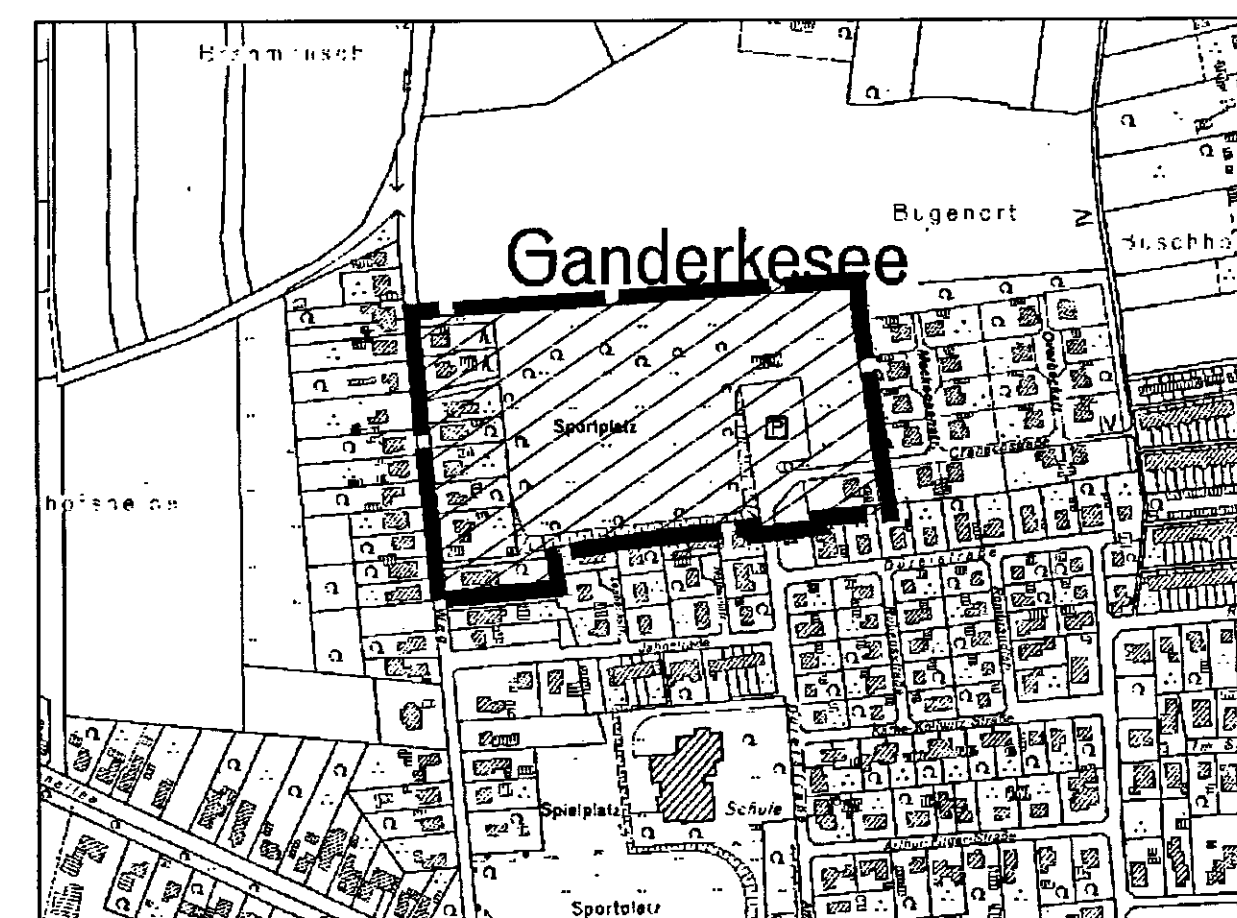
Eine Einfriedung der Baugrundstücke gegenüber den festgesetzten Straßenverkehrsflächen darf ausschließlich durch lebende Laubhecken (Höhe maximal 1,5 Meter über Straßenoberfläche) erfolgen.

## Gemeinde Ganderkesee

### Bebauungsplan Nr. 198

### - Bookhorn -

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 5000

Gemeinde Ganderkesee

Mühlenstraße 2

27777 Ganderkesee

Bearbeitungsstand: 03.12.2003