

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 1 und Abs.3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 53 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 266 – Falkenburg „nördlich Hauptstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

© GeoBasis-DE/LGLN (2025)



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.07.2025). 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.

ehrhorn Vermessung GbR
Neue Finien 2, 28832 Achim

Achim, den Öffentl. best. Verm. Ing.

Planverfasser

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

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 30.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 266 beschlossen.

Ganderkesee, den Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und sich für eine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB entschieden. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 266 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom bis im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Ganderkesee, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 266 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 266 der Gemeinde Ganderkesee wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Ganderkesee im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Ganderkesee, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Ganderkesee ist gemäß § 10 Abs 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 266 ist damit am in Kraft getreten.

Ganderkesee, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 266 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 266 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ganderkesee, den GEMEINDE GANDERKESEE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

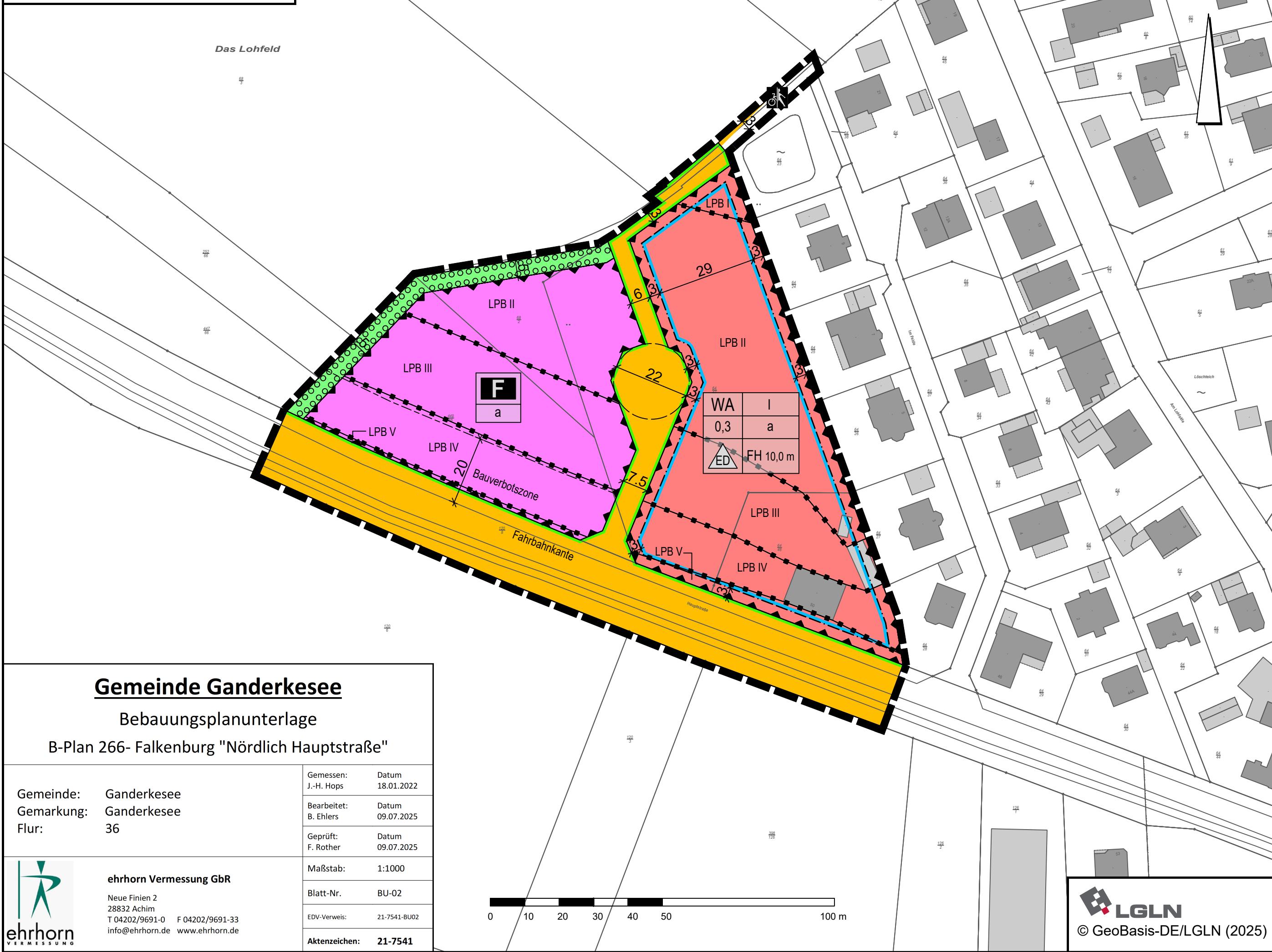
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Es gilt die BauNVO 2017



Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplanunterlage B-Plan 266- Falkenburg "Nördlich Hauptstraße"

Gemeinde:	Ganderkesee	Gemessen:	J.-H. Hops	Datum	18.01.2022
Gemarkung:	Ganderkesee	Bearbeitet:	B. Ehlers	Datum	09.07.2025
Flur:	36	Geprüft:	F. Rother	Datum	09.07.2025
		Maßstab:			1:1.000
		Blatt-Nr.			BU-02
		EDW/verweis:			21-7541-8402
		Altkennzeichen:			21-7541

ehrhorn Vermessung GbR
Neue Finien 2
28832 Achim
T 04202/9691-0
info@ehrhorn.de
F 04202/9691-33
www.ehrhorn.de

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA (§ 4 (3) BauNVO) folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr/Katastrophenschutz

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr/Katastrophenschutz“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen u.a.:

- Fahrzeughallen mit Geräteräumen
- Sozialräume mit Koch- und Ausschankgelegenheit
- Schulungs- und Seminarräume
- Umkleide- und Sanitärräume
- Werkstatt und Technikräume
- Lagerräume
- Übungsflächen inkl. der erforderlichen baulichen Anlagen
- Verwaltungsräume
- Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb der besonderen Zweckbestimmungen erforderlich sind.
- Flächen für die Oberflächenentwässerung/Regenrückhaltebecken

2. Gebäudehöhe

- (1) Gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) baulicher Anlagen gemäß Einschnitt im Planteil des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der unteren Bezugsebene und der Gebäudehöhe, nicht überschritten werden darf.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes, der untere Bezugspunkt ist die Sohle des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) gemessen in der Mitte des Gebäudes. Dieser darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal 0,30 m über der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dienenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

- (2) Die zulässige Gebäudehöhe kann für die Errichtung von Solaranlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden.

3. Bauweise

- (1) In der abweichenden Bauweise (a) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gilt gemäß § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird hiervon festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise nur Gebäudelängen bis maximal 20 m (Einzelgebäude) zulässig sind. Garagen und überdachte Stellplätze werden bei der Berechnung der Gebäudelängen nicht mit eingerechnet.
- (2) In der abweichenden Bauweise (a) innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ gilt gemäß § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird hiervon festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise Gebäudelängen > 50 m zulässig sind.

4. Mindestgrundstücksgröße

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² für Einzelhäuser und für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte von mindestens 400 m² festgesetzt.

5. Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt:
- Je Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
 - Je Doppelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig, d.h. je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Klimaschutz

- (1) Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (z.B. Fugenpflaster, Rassenpflaster).
- (2) Zum Schutz des Wasserhaushaltes und zur Klimaanpassung sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB alle Dächer von Nebenanlagen sowie eingeschossige Gebäudeteile, sofern diese als Flachdächer ausgebildet sind, extensiv zu begrünen. Eine Dachbegrünung ist auch in Kombination mit Dachflächen für Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

(WA) Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse
FH 10,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe,

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED Einzel- und Doppelhäuser

a abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

F Zweckbestimmung: Feuerwehr

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

13. 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

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB III Lärmpegelbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Bauverbotszone

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 266 – Falkenburg „nördlich Hauptstraße“ festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA).

1. Dachneigung

Innerhalb der Dachlandschaften sind mehrere Dachaufbauten (Gauben/Zwerggiebel) pro Gebäude zulässig, wenn ihre Gesamtbreite die Hälfte der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet. Der Abstand der einzelnen Dachgauben zum Ortsgang des Hauptdaches und der Abstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten beträgt mindestens 1,5 m.

2. Einfriedungen

Die Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur aus lebenden Hecken (Laubgehölzarten) bestehen. Die maximale Höhe von 1,5 m ist nicht zu überschreiten. Notwendige begleitende Abspernungen müssen dieses Maß ebenfalls einhalten und sind auf der von der Straße abgewandten Seite zu errichten.

Die folgenden Pflanzen sind zu verwenden:

Blühende Gehölze: Weißdorn, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Hundsrose, Vielblütige Rose, Liguster, Sommerflieder.

Schnitthecken: Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn, Liguster.

Die Verwendung von Kirschholzbeeren ist nicht zulässig.

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer Vorschrift dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahme

1. Bauverbotszone

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich außerhalb der geschlossenen Ortschaft. In einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn (befestigter Fahrbahnrand) der „Hauptstraße“ K 343, dürfen keine Hochbauten jedweder Art errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen, Bepflanzungen oder Abgrabungen.

In einem Abstand bis 40 m ergeben Baugenehmigungen für die Errichtung von baulichen Anlagen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde (§ 9 FStrG und § 24 NStrG). Der Straßenbaustatusträger der Kreisstraße ist von jeglicher Forderung, die aus der o.g. Bauleitplanung entstehen kann, freizustellen. Dies gilt insbesondere für Verkehrslärmbelastung.

2. Sichtdreiecke

Aufgrund der Lage der Straßenverkehrsfläche an der Kreisstraße 343 „Hauptstraße“ sind die Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) bzgl. der freizuhaltenden Sichtdreiecke zu beachten.

Hinweise

1. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

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.

4. Kampfmittel

Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandminen, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

5. Artenschutz

Die Maßgaben des Artenschutzrechts gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzfallungen sind nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 Abs. 5 Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann.

6. Niedersächsische Bauordnung / Photovoltaik auf Dächern

Es wird auf § 9 (2) NBauO hingewiesen. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 2 NBauO müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Flächige Abdeckungen von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steine, Kies o.ä. sind unzulässig. Das Einbringen einer flächigen Wurzelschutzfolie ist nicht zulässig.

7. Niedersächsische Bauordnung / Photovoltaik auf Dächern

Es wird auf § 32a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hingewiesen. Demzufolge sind bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 % der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten. Weitere Regelungen sind dem § 32a NBauO in der Fassung vom 01.01.2025 zu entnehmen.

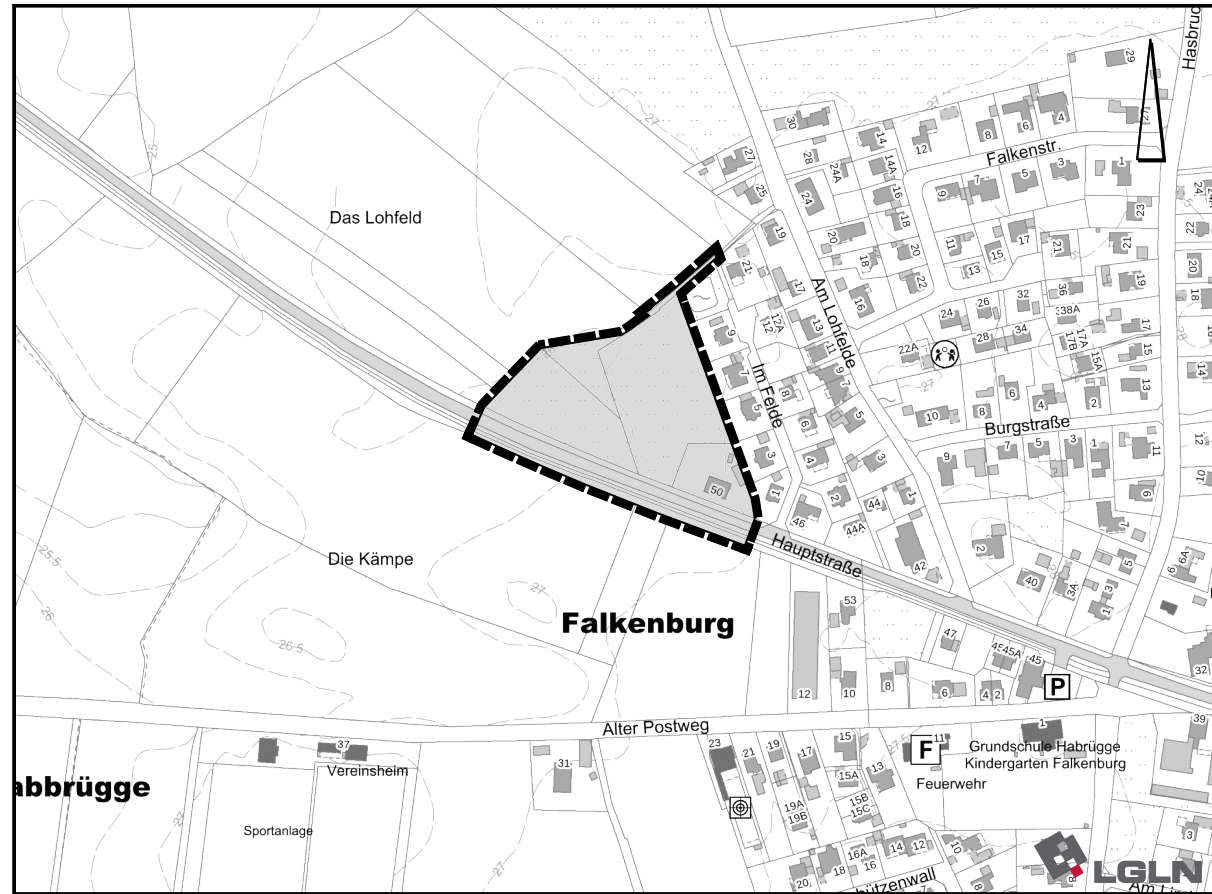
8. Insektenfreundliche Beleuchtung

Eine Beleuchtung ist zum einen bedarfsorientiert anzubringen und zu steuern (ggf. nächtliche Reduzierung), sodass eine Beeinträchtigung der im Gebiet vorkommenden bzw. künftig zu erwartenden Fauna minimiert wird. Zum anderen sind die Leuchten so auszurichten, dass eine verschwenderische Abstrahlung z.B. in den Himmel, an neuanzulegenden Anpflanzungen sowie die umgebene Landschaft vermieden wird (Lichtlenkung durch Leuchten mit Abschirmungen; Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten, waagerechte Anbringung). Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen durch die Wahl der Lichtfarbe zu minimieren. Zu verwenden sind insektenfreundliche Leuchtmittel warmerweißer Lichtfarbe (geringer UV-Anteil, z.B. LED-Beleuchtung) und einer Farbtemperatur von weniger als 4000 Kelvin.

Gemeinde Ganderkesee Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 266 - Falkenburg "nördlich Hauptstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan M 1 : 10.000

Oktober 2025

ENTWURF

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-old.de
Internet www.nwp-old.de

