Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Gandesbergen diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Marschstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Gandesbergen, den 27.02.2026 L.S. gez. Böckmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1 : 1.000

© GeoBasis-DE/LGLN (2025) L.S.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.05.2025) 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.

Barnstorf, den 23.02.2026 gez. M. Lambers
Lambers & Ostendorf Ingenieure, ÖBVI

Planverfasser

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

Oldenburg, den 09.02.2026 gez. K. Kropp
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Gandesbergen hat in seiner Sitzung am 17.02.2025 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gandesbergen, den 27.02.2026 gez. Böckmann
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Gandesbergen hat in seiner Sitzung am 08.07.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 27.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit der Begründung und die Bekanntmachung im Zeitraum vom 01.09.2025. bis 01.10.2025 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Gandesbergen, den 27.02.2026 gez. Böckmann
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Gandesbergen hat den 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.01.2026 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gandesbergen, den 27.02.2026 gez. Böckmann
Bürgermeister

Ausfertigung

Der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Gandesbergen wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Gandesbergen im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Gandesbergen, den 27.02.2026 gez. Böckmann
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Gandesbergen ist gemäß § 10 Abs 3 BauGB am 14.03.2026 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist damit am 14.03.2026 in Kraft getreten.

Gandesbergen, den 16.03.2026 gez. Böckmann
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Gandesbergen, den .....
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Gandesbergen, den .....
GEMEINDE GANDESBERGEN
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

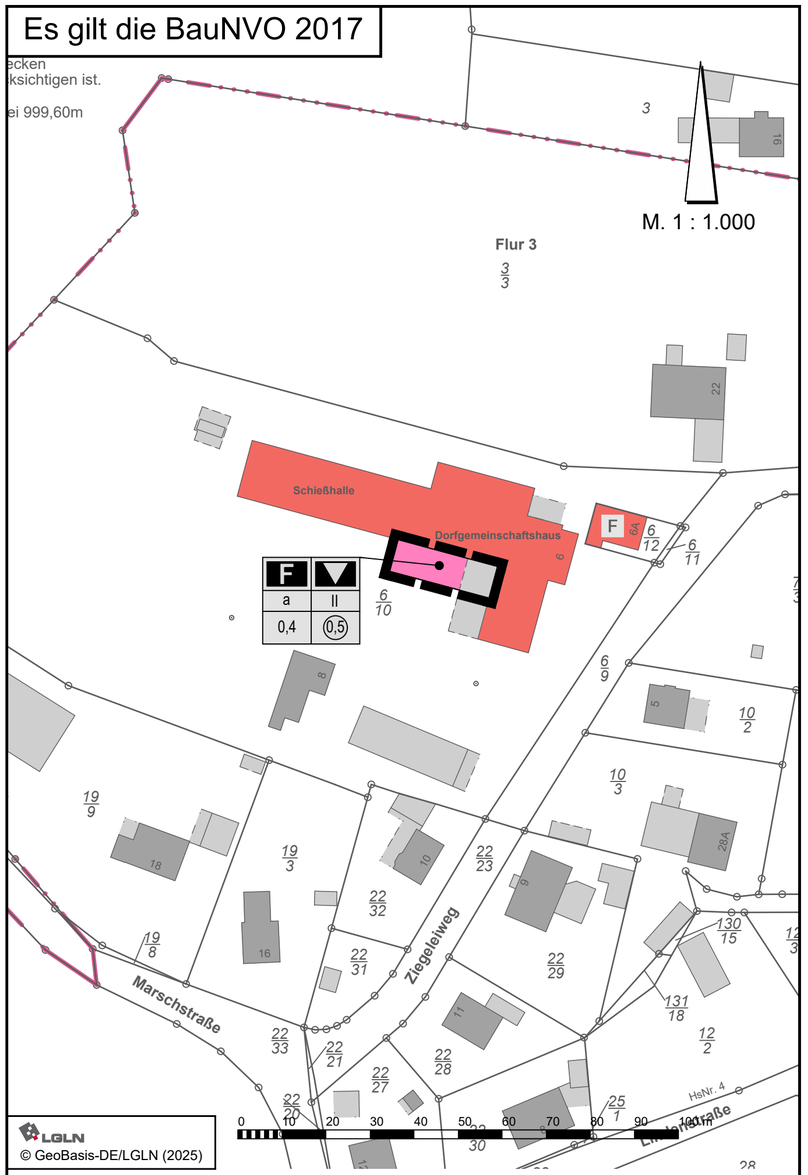
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

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

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. Dezember1990 (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



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Planunterlage ÖbVI	250704_Gandesbergen_Ziegeleiweg.DXF	02.06.2025

PLANZEICHENERKLÄRUNG

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5	Geschossflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a	Abweichende Bauweise

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 mit folgenden Zweckbestimmungen:

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
hier: Dorfgemeinschaftshaus

F Feuerwehr

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

   Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Feuerwehr“

   Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Feuerwehr“ sind alle Gebäude und Nutzungen zulässig, die den besonderen Zweckbestimmungen dienen und räumlich und funktional zuzuordnen sind.

2. **Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO**

   In der Gemeinbedarfsfläche gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

Hinweise

Erdarbeiten, ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde: Aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes archäologische Oberflächen- und Grabungsfunde vorliegen. 1925 wurde beim Tongraben unmittelbar östlich des Plangebietes ein pyramidales Webgewicht entdeckt, das auf eine Siedlung aus der römischen Kaiserzeit hinweist (Gandesbergen FStNr. 25). Im Jahre 2004 konnten unmittelbar südlich des Plangebietes drei Urnenbestattungen der jüngeren Bronzezeit und älteren vorrömischen Eisenzeit dokumentiert werden (Gandesbergen FStNr. 17). Es ist davon auszugehen, dass sich in diesem Areal ein noch weitgehend intaktes Urnengräberfeld befindet. Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der bekannt ist, vermutet wird oder den Umständen nach angenommen werden muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden. Eine archäologische Untersuchung des Plangebietes vor Beginn der Erdarbeiten ist erforderlich und im Detail mit der Kommunalarchäologie (Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de oder Tel.: 05722/9566-15) abzustimmen.

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

Kampfmittel: Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

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

Rechtsverbindliche Pläne: Mit Rechtskraft dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes tritt der Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 bzw. der erfolgten Änderungen außer Kraft, der von dieser 5. Bebauungsplanänderung überlagert wird.

Artenschutz: Die Vorschriften des § 39 Bundesnaturschutzgesetz (allgemeiner Artenschutz) und den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig. Unvermeidbare Gehölzentnahmen sollten nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres erfolgen (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Andernfalls ist zeitnah vorher durch eine fachkundige Person zu überprüfen, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und entsprechend der Abstimmung umzusetzen.

Beleuchtung: Zur Vermeidung von Störungen lichtempfindlicher Arten (Fledermäuse, Insekten, Vögel) sollten für Objekt-, Stellplatz- und Straßenbeleuchtung sowie für Werbeanlagen ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungskörper genutzt werden.

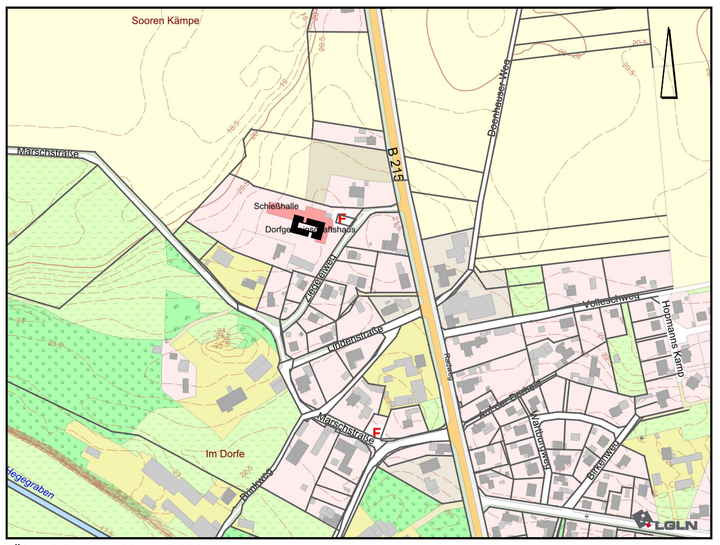
Gemeinde Gandesbergen

Samtgemeinde Grafschaft Hoya

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (31/5)

"Marschstraße"

im Verfahren gemäß § 13 BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Januar 2026 ABSCHRIFT M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 5335
26043 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de