

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 195 „Gewerbegebiet Ganderkesee West“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Ganderkesee, den 08.04.2013

L.S.

gez. A. Gerkan-Klaas  
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2012

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.07.2012). 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.

Katasteramt Delmenhorst -  
Landesamt für Geoinformation  
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Oldenburg

Delmenhorst, den 28.03.2013

L.S.

gez. Mantzel  
(Unterschrift)

Planverfasser

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

Oldenburg, den 27.03.2013

gez. Th. Aufleger  
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 195 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im ..... ortsblich 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 beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.10.2012 ortsblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 195 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 22.10.2012 bis 22.11.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 08.04.2013

gez. A. Gerkan-Klaas  
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 195 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.03.2013 als Sitzung (§ 3 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 08.04.2013

gez. A. Gerkan-Klaas  
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am 19.04.2013 ortsblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 195 ist damit am 19.04.2013 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 22.04.2013

gez. A. Gerkan-Klaas  
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 195 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 195 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Ganderkesee, den .....

Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ganderkesee, den .....

GEMEINDE GANDERKESEE  
Die Bürgermeisterin

Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzknochen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Sten-konzentrationen, 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, Olverstraße 15, 26121 Oldenburg – oder der unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist die Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu besen; 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. Kampfmittel

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

4. Versorgungsleitungen

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

5. Bauverbots-/Baubeschränkungszonen

Entlang der Bundesfernstraße B 212 (Gruppenbühner Landstraße) und der Bundesautobahn A 28 sind die einbaurechtlichen Bestimmungen des § 9 des Fernstraßengesetzes (FSiG) zu beachten. Demnach gilt gemäß § 9 (1) FSiG eine Bauverbotszone (20 m / 40 m) sowie gemäß § 9 (2) FSiG eine Baubeschränkungzone (40 m / 100 m).

Grundsätzlich sind nur planfreie, sich nicht bewegende Werbeanlagen an der Stelle der eigenen Leistung zulässig.

6. Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Ganderkesee während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

7. Ersatzanstrichliche Straßenbaualeuträger

Aufgrund der von der Gemeinde geplanten Ausbaumaßnahme können keine Ansprüche aufgrund der von der Bundesstraße 212 und der Bundesautobahn 28 ausgehenden Emissionen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der Bundesfernstraßen geltend gemacht werden.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauzonungsverordnung (BauZO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), 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)

Planzonungsverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2012 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:

Bezeichnung:

Stand:

Vorläufige Unterlage

Planunterlage Katasteramt

E:\BAU\_001\002\00236\_2012\8-01-12-40-47\_GKR.dwg

01.08.2012

Planunterlage ÖBV

Es gilt die BauNVO 1990

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE

Gewerbegebiete

GI

Industriegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8

Grundflächenzahl

OK ≤ 10m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Bezugsfläche siehe textl. Festsetzung Nr. 3.1 (OK-Oberkante)

OK ≤ 57mNN

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bezogen auf Normalnull (NN) (OK-Oberkante)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0

Offene Bauweise

---

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

LW

Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg

---

Straßenbegrenzungslinie

---

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

---

Zu- und Abfahrtsverbot und Zu- und Abgangsverbot

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

---

unterirdische Leitung

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

13. 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

---

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

---

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Leitungsträger

LSW

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

---

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

LPB IV

Lärmpegelbereich

---

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

---

Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen flächenbezogener Schallleistungspegel

L<sub>eq</sub>60/50dB tags/nachts

Emissionskontingente tags/nachts

RS

Raumstreifen

---

Schmutzwasserpumpe

---

Abgrenzung der Bauverbotszone / Baubeschränkungszone

---

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

---

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen

---

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in Gewerbegebieten GE folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher
- Abweichend hiervon sind in den Baugebieten Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn die Verkaufsfäche in untergeordnetem Umfang (max. 10 % der Bruttogeschossfläche) und im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem Betrieb steht und die jeweilige Einzelhandelsleistung 200 m² Verkaufsfäche nicht überschreitet. Zusätzlich ist KEZ-bezogener Einzelhandel zulässig (§ 1 (3) und (4) BauNVO).

(2) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Gewerbe- und Industriegebieten (GE und GI) folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufstiebs- und Betriebszwecke sowie für Betriebszwecke und Betriebszwecke, die dem Gewerbebetrieb zugerechnet sind gemäß § 3 (3) Nr. 1 BauNVO und § 3 (3) Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 3 (3) Nr. 2 BauNVO und § 3 (3) Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 3 (3) Nr. 3 BauNVO
- Tiergehege für die gewerbliche Nutzung (Gehege, Volieren) sowie Pensionshaltung (Tierzucht).

(3) Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass:

- Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche IV, V und VI die Nutzungen des Beherbergungsgewerbes unzulässig sind.

(4) Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass:

- Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches V und VI sind Büro- und Verwaltungsgebäude und -räume unzulässig.

2. Vorkehrungen und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz) - § 9 (1) Nr. 24 BauGB

(1) Emissionskontingentierung (GewerbeLärm)

Die Gewerbegebiete und Industriegebiete sind gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert, betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gemäß § 1 (5) BauNVO eingestuft. Zusätzlich: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> weder tags (00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten. Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Übersichtsplan M. 1:10.000

März 2013

M 1 : 1.000

GEMEINDE GANDERKESEE

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 195

"Gewerbegebiet Ganderkesee West"

Übersichtsplan M. 1:10.000

März 2013

M 1 : 1.000

Verfläche

LEK<sub>max</sub>

LEK<sub>min</sub>

GE 1

60

50

GE 2

65

50

GE 3

60

45

GE 4

61

38

GE 5

60

40

GE 6

60

40

GE 7

58

38

GE 8

54

34

GI 1

67

55

GI 2

65

53

Schallpegelminderungen, die im konkreten Fall durch Abschirmungen erreicht werden erhöhte Luftabsorption- und Bodenabsorptionen (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1995), und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgeblichen Außenlärmbelastung des Wertes des Flächenabschirmungspegels zugerechnet werden.

Die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel sind als Beurteilungspegel i.S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm; GMBL 1998, Seite 503ff) zu verstehen. Dem gemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen. Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Hrg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2005) verwiesen. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegeln resultierende Gesamt-Immissionswert L<sub>eq</sub> nicht überschritten wird.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel L<sub>eq</sub> den Immissionswert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Schallpegelminderungen, die durch vorgeschaltete Baukörper oder andere Hindernisse zu einer reduzierten Außenlärmbelastung führen, dürfen in den Nachweis des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile eingestellt werden.

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Der Nachweis hat auf der Grundlage der DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, 2006-12, Abschnitt 5) zu erfolgen.

3. Höhe baulicher Anlagen

(1) Für die Gewerbegebiete (GE) ist eine maximale Gebäudehöhe im Planfestgesetzt. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

(2) Für die Industriegebiete (GI) ist eine maximale Gebäudehöhe im Planfestgesetzt. Die Maximalwerte beziehen sich auf Normalnull (NN), gemessen mittig der jeweiligen Gebäudefassade.

(3) Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsgesetzes sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes.

4. Anpflanzung von Gehölzen

(1) Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind auf der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen P 1, P 2 und P 3 Anpflanzungen vorzunehmen.

Innerhalb der Fläche P 1 ist eine Baumhecke aus standortrechten Bäumen mit partieller Unterpflanzung anzulegen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Es ist mindestens alle 10 m ein Baum zu pflanzen. Zu verwenden sind die Gehölzarten der in der Begründung aufgeführten Pflanzliste.

Innerhalb der Flächen P 2 und P 3 sind freiwachsende Hecken aus standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Es sind mindestens 2-reihige Pflanzungen anzulegen. Mindestens alle 15 m ist ein Baum zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Zu verwenden sind die Gehölzarten der in der Begründung aufgeführten Pflanzliste.

(2) Die Planfläche P 2 darf zur Erschließung der südlich angrenzenden Baugrundstücke je Baugrundstück auf einer maximalen Länge von 10 m unterbrochen werden.

(3) Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind bei Abgang nachzupflanzen. Zu verwenden sind die Gehölzarten der in der Begründung aufgeführten Pflanzliste.

5. Regelung des Wasserabflusses

(1) Innerhalb der Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sind den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechende Regenrückhaltebecken anzulegen. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind entsprechend den Vorgaben der wasserrechtlichen Verfahren naturnah zu gestalten. Innerhalb der Flächen sind ein 3 m breiter Weg aus wassergeburdenern Material zur Unterhaltung der Anlage und die Anlage einer Schutzwasserhebestage zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm / LärmSchutzverbot

(1) Innerhalb der Straßenverkehrsfläche von der Bundesstraße 212 (Gruppenbühner Landstraße), der Bundesautobahn A 28 sowie von den öffentlichen Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 195 können die Orientierungswerte für Gewerbegebiete und Industriegebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 19005 überschritten werden. Aus diesen Gründe werden für die einschlägigen Flächen der ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete sowie für die sonstigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans bauliche Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außenlärm entsprechend den Regelungen im Abschnitt 5 der DIN 4109 festgesetzt. Bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes ist von den im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellten Lärmpegelbereichen auszugehen.

(2) Innerhalb der festgesetzten Fläche nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist die Anlage einer LärmSchutzverbot (LSW) bis zu einer Höhe von 3,00 m, gemessen über Straßenoberkante der Bundesstraße 212 (Gruppenbühner Landstraße), zulässig.

(3) Schallpegelminderungen, die durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse zu einer reduzierten Außenlärmbelastung führen, dürfen in den Nachweis des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile eingestellt werden.

7. Raumstreifen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung „Raumstreifen“ ist die Einrichtung von baulichen Anlagen (hierunter fallen auch Einfriedungen) und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

NWP

Planungsgesellschaft mbH  
Eschenweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 100  
Telefon 0441/97174-0  
Internet: www.nwp.de

Gewerkstatt für räumliche Planung und Freiarbeit  
26121 Oldenburg  
Postfach 100  
Telefon 0441/97174-73  
Email: info@nwp.de