## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diese 1.Änderung des Bebauungsplan Nr. 95A, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 12.07.2013

gez. A. Gerken-Klaas

L.S. .....

(Bürgermeisterin)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Öffentliche Auslegung

Durch Grundsatzbeschluss des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 01.11.1994 wurde die Entscheidungsbefugnis für die öffentliche Auslegung von Bauleitplanentwürfen gem. § 54 Abs. 4 NGO auf den Bürgermeister übertragen. Aufgrund dieser Befugnis hat die Bürgermeisterin die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.12.2012 bis 18.01.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 12.07.2013 .....

(Bürgermeisterin)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat die 1. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 12.07.2013 .....

(Bürgermeisterin)

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.08.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 16.08.2013 rechtsverbindlich geworden.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 19.08.013 .....

(Bürgermeisterin)

### Verletzung von Vorschriften

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

Ganderkesee, den .....

(Bürgermeisterin)

## Planunterlage und Planverfasser

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11/2012)
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.[1)]
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.[2)]

Delmenhorst, den 08.07.2013 LGLN
Regionaldirektion Cloppenburg
Katasteramt Delmenhorst
Bismarkplatz 3
27749 Delmenhorst

.....
Amtliche Vermessungsstelle L.S.

gez. H. Roßkamp

.....
Unterschrift

1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

### Planverfasser

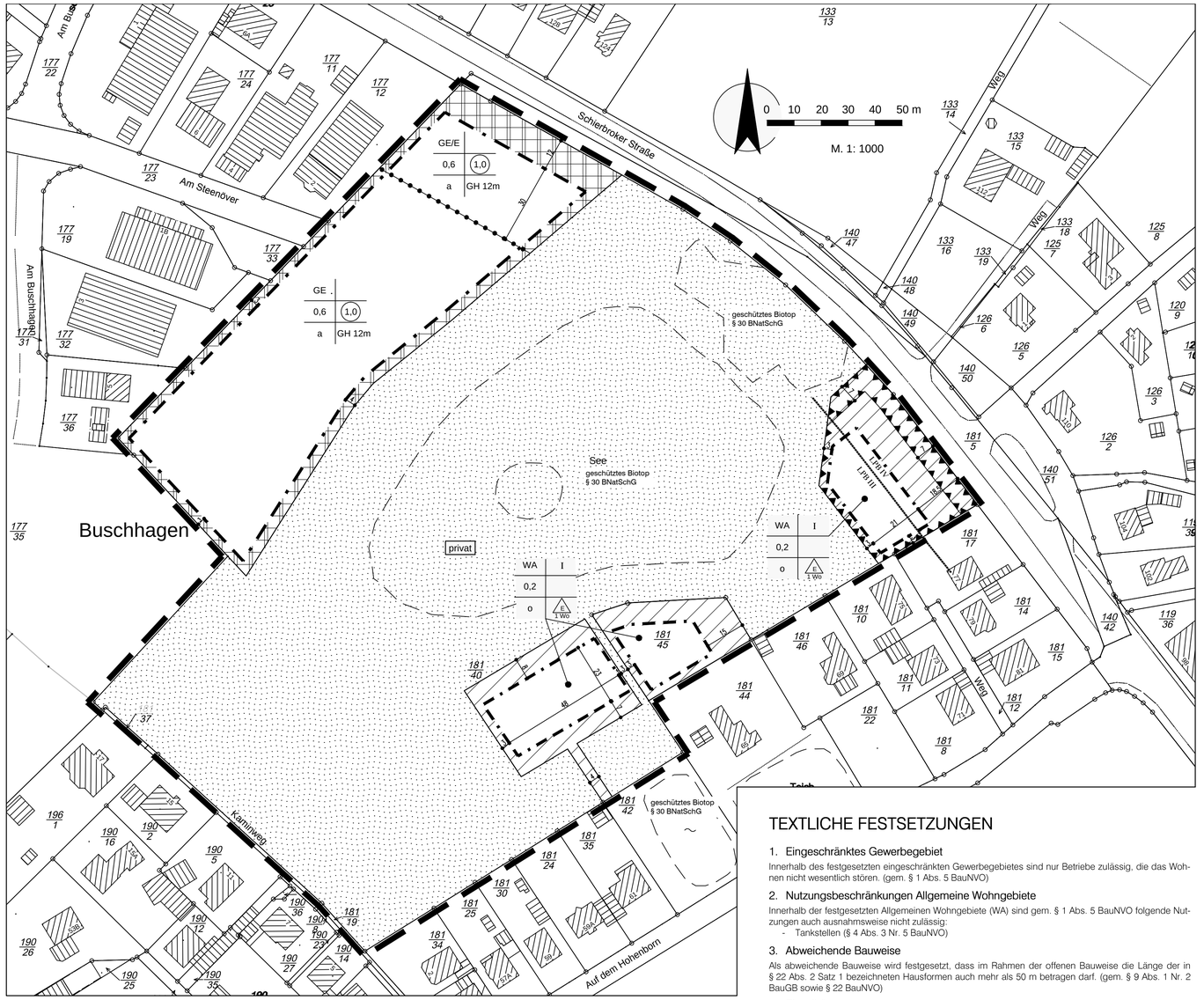
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnernstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 02.07.2013

gez. Lüders

.....
(Dipl.-Ing. Lüders)




## HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Im festgesetzten Gewerbegebiet muss bei Erdarbeiten mit archäologischen Fundstellen gerechnet werden. Folgende Vorgehensweise ist daher erforderlich:

- **Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist, z. B. durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten, auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.**
- **Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.**
- **Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.**

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

Zum Schutz der Population von (streng) geschützten Arten dürfen gem. § 44 Abs.1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze (z.B. Altbäume) nicht zur Fortpflanzungszeit von 15.03. bis 16.10. für Baumaßnahmen beansprucht werden.
Eine Ausnahme von dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall, zu fällende Altbäume vorher gutachterlich auf Quartiere untersucht werden und die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wird.
Sofern starkstämmige Bäume betroffen sind, ist auch in der übrigen Zeit Fledermausbesatz im Vorfeld von Fällarbeiten durch gutachterliche Untersuchungen auszuschließen.

Entlang von Wanderungskorridoren von Amphibien dürfen im März und April keine grundlegenden Bauarbeiten vorgenommen werden. Eine Ausnahme von dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall die Maßnahme gutachterlich als unbedenklich eingestuft wird.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- GE — Gewerbegebiete
- GE/E — Gewerbegebiete mit Einschränkungen

### Maß der baulichen Nutzung

- 1,0 — Geschoßflächenzahl
- 0,6 — Grundflächenzahl
- GH 10m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe
- 1 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

### Grünflächen

- privat — private Grünflächen

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LPB IV / LPB III — Lärmpegelbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- nachrichtrichlich übernommen: geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Eingeschränktes Gewerbegebiet

Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

### 2. Nutzungsbeschränkungen Allgemeine Wohngebiete

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

### 3. Abweichende Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

### 4. Einzelhäuser

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

### 5. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 6 BauGB)

### 6. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt; der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile in Sinne der Bauordnung, wie z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Seile u.ä. zulässig.

### 7. Passiver Lärmschutz

Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen.

Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Schierbroker Straße liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen/Büroräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume), sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III bzw. IV entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten:

| Lärmpegelbereich | Resultierendes Schalldämm-Maß dB(A) DIN 4109 | |
|---|---|---|
| | Wohn- und Schlafräume | Büroräume |
| III | 35 | 30 |
| IV | 40 | 35 |

Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.
Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 8. Aktive Lärmschutzeinrichtungen

Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind begrünte Lärmschutzeinrichtungen zu errichten. Die Höhe der wirksamen Schirmkante muss mind. 3,00 m über Straßenoberkante der Schierbroker Straße betragen. Zur Begrünung der Lärmschutzeinrichtung sind standortheimische Bäume, Sträucher und/oder Kletterpflanzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume, Sträucher oder Kletterpflanzen sind zu ersetzen. Die Lärmschutzeinrichtung darf einmal in max. 4 m Breite zur Anlage einer Zufahrt unterbrochen werden. (gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

# Gemeinde Ganderkesee

## Bebauungsplan Nr. 95A

## "Buschhagen"

## 1. Änderung

Übersichtsplan


pk plankontor städtebau gmbh
Ehnernstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99