

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 228, bestehend aus der Planzeichnung und dem demnächst erscheinenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 06.11.2012
L.S.
gez. A. Gerken-Klaas
(Bürgermeisterin)

VERFAHRENSVERMERKE

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.06.2012 ersichtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 06.07.2012 bis 06.08.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Ganderkesee, den 06.11.2012
gez. A. Gerken-Klaas
(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat der Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.10.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 06.11.2012
gez. A. Gerken-Klaas
(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.02.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg ersichtlich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 22.02.2013 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 06.03.2013
gez. A. Gerken-Klaas
(Bürgermeisterin)

Verletzung von Vorschriften
Inwieweit diese, soweit nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 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 © 2009

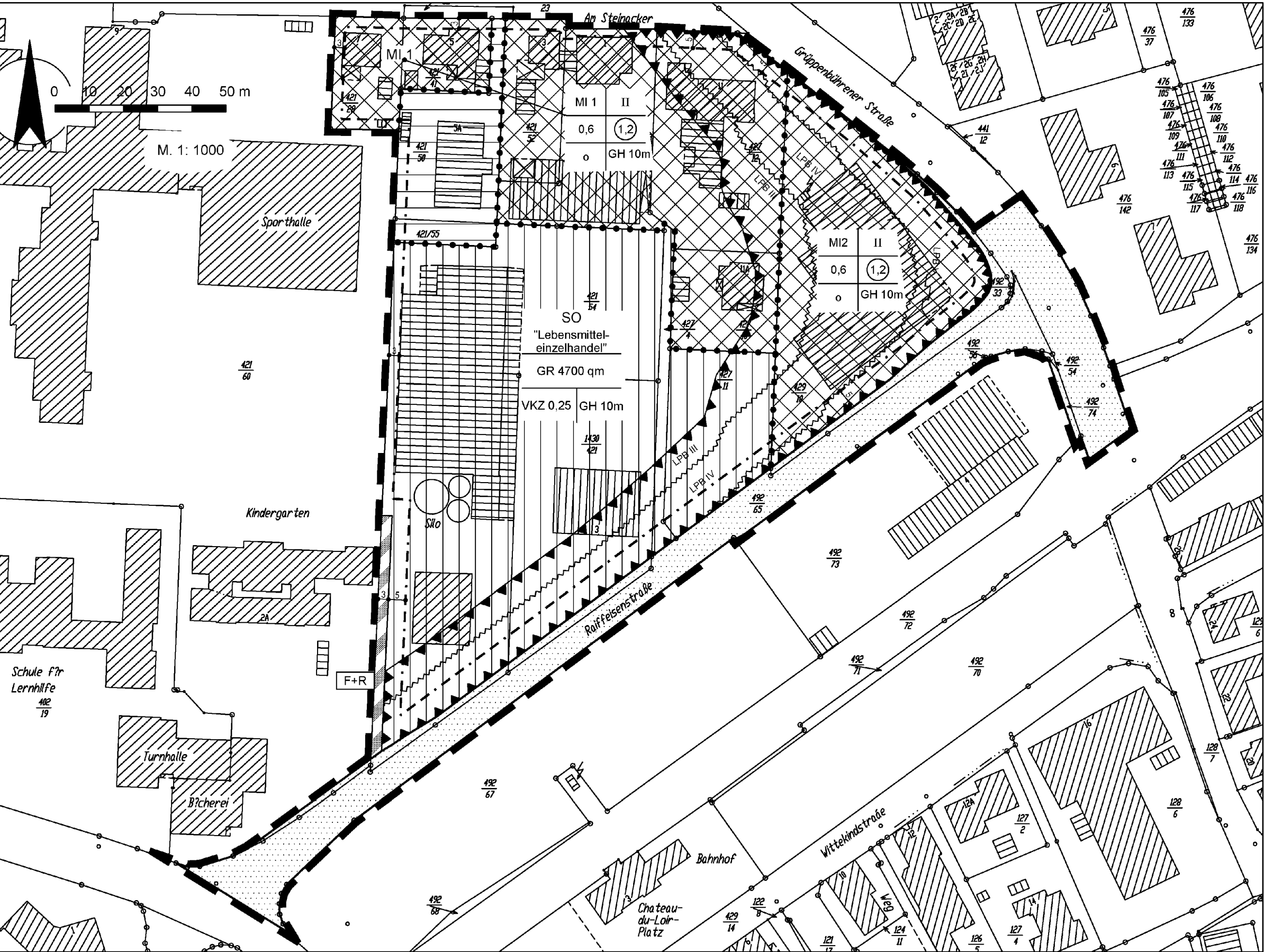


Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.05.2009).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Delmenhorst, den 31.10.12
1. Glied
Regionaldirektion Oldenburg
Kabinett/Delmenhorst
Bismarckplatz 3
27749 Delmenhorst
L.S.
Amtliche Vermessungsstelle
gez. Menzel
Unterschrift

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

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
pk plankontor städtebau gmbh
Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
Odenburg, den 30.10.2012
gez. Lüders
(Dipl.-Ing. Lüders)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

SO Sondergebiet "Lebensmitteleinzelhandel"

Maß der baulichen Nutzung

1.2 Geschosflächenzahl
0.6 Grundflächenzahl
GR 4000qm Grundfläche als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH 10m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

----- Baugrenze

Verkehrsflächen

/// Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

/// Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F+R Fuß- und Radweg

... Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

--- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

--- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche LPB

VKZ 0,25 Verkaufsflächenzahl
Die VKZ ist eine Verhältniszahl, die angibt wieviel qm Verkaufsfläche je qm Grundstücksfläche zulässig ist. § 19 Abs. 3 BauNVO ist sinngemäß anzuwenden.

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, Holzkohleensammlungen, Scherben 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. (Nders. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1959, Nds. GvBl. S. 517)

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

Bei Gebäudeabriss und Entfernung von Bäumen können Quartier/Nistplätze von (besonders) geschützten Arten betroffen sein. Hier sind die Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG zum Tötungs- und Störungsverbot zu beachten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“

1.1 Art der zulässigen Nutzungen

Das Sondergebiet SO „Lebensmitteleinzelhandel“ dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Im Sondergebiet SO „Lebensmitteleinzelhandel“ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und zwar folgende Betriebsarten:
 - Supermarkt** Verkaufsfläche max. 1800 qm
 - Nahrungs- und Genussmittel (einschl. SB-Bäcker und Fleischer), Getränke, Reformwaren, Tabakwaren max. 1620qm
 - sonstige zentrenrelevante Sortimente (siehe dazu „Sortimentsliste Ganderkesee“ unten) max. 180 qm
 - Discounter** Verkaufsfläche max. 950 qm
 - sonstige zentrenrelevante Sortimente (siehe dazu „Sortimentsliste Ganderkesee“ unten), die nicht zu Nahrungs- und Genussmitteln (einschl. SB-Bäcker und Fleischer), Getränken, Reformwaren, Tabakwaren zählen max. 100 qm
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Ausnahme: können zugelassen werden:

- Geschäfts-, Bürogebäude, Räume und Gebäude für freie Berufe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.2 Verkaufsflächenobergrenze

Die zulässige Verkaufsfläche in dem festgesetzten Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ darf die Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,25 nicht überschreiten.

1.3 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen für Personenkraftwagen sind auch über den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf hinaus zulässig. Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzungen verursachten Bedarf zulässig.

1.4 Sortimentsliste Ganderkesee

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none">Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker, Schlächter) Getränke, Reform-, TabakwarenDrogerie- und ParfümeriewarenApotheken-, SanitätswarenSchnittblumenSchreibwaren, Büroartikel, ZeitschriftenBücherSpielwaren, BastelartikelBekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, StoffeSchuhe, Lederwaren, Accessoires, SchirmeSportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige SportartikelUnterhaltungselektronikElektrokleingeräteComputer und ZubehörTelekommunikation und ZubehörTon-/Bildträger, UnterhaltungssoftwareHaus- und TischwäscheMusikalienHaushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, GeschirrkartellBild / Rahmen, KunstgegenständeFotogeräte, Fotowaren, Videokamerasoptische Waren, AkustikUhren, Schmuck, SilberwarenBaby- und Kinderartikel	<ul style="list-style-type: none">Lebendtiere, Tiernahrung, zoologischer BedarfElektrogroßgeräteMöbel, Küchen-, Büro-, GartenmöbelAntiquitätenBad- / SanitärreichtungenBettwaren, MatratzenGardinen und ZubehörLeuchtenBaustoffe, Bauelemente, Eisenwaren, Fliesen, Werkzeuge, Rollläden, MarkisenPflanzen, Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege, Düngemittel, Torf, Erde, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, HolzTapette, BodenbelägeFarben, TapetenAuto- und MotorradzubehörFahrräder und ZubehörReisartikel und ZubehörSportgeräte (inkl. Angelgeräte und Zubehör)

2. Mischgebiete

2.1 Mischgebiet 1

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI1 sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit max. 400 qm Verkaufsfläche (im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI1 sind die Ausnahmen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) gem. § 6 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. BauNVO)

2.2 Mischgebiet 2

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI2 sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur folgende Nutzungen zulässig:

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit max. 400 qm Verkaufsfläche (im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI2 sind die Ausnahmen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) gem. § 6 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. BauNVO)

3. Überschreitung der Grundfläche

Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sondergebiet SO darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. (gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

4. Höhe baulicher Anlagen

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes. Untergeordnete Bauteile in Sinne der Bauordnung wie z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervorstechende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme bleiben unberücksichtigt. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen als Dachaufbauten eine Höhe 3 m nicht überschreiten. (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 15 und § 18 BauNVO)

5. Anpflanzungen

Die Anlagen für Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit standortheimischen Laubbäumen (z.B. Eiche, Buche, Bergahorn, Esche, Vogelbeere, Faulbaum, Weide, Erle, Linde) mit 10/12 cm bis 12/14 cm Stammumfang zu bepflanzen, wobei ein Baum pro 10 Stellplätze zu rechnen ist. Pro Baum ist ein Pflanzbeet von min. 4 qm Fläche vorzusehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgange Pflanzen sind zu ersetzen. (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

6. Lärmschutz

6.1 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 Gruppenbühner 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, IV bzw. V entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich III 35 dB(A)/30 dB(A)
Lärmpegelbereich IV 40 dB(A)/35 dB(A)
Lärmpegelbereich V 45 dB(A)/40 dB(A)

Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

Innerhalb der festgesetzten Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind typische Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) nur auf den der Gruppenbühner Straße abgewandten Seite im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. Alternativ hierzu sind diese Außenwohnbereiche durch entsprechend dimensionierte Schalldämmmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) abzuschirmen.

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämmmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

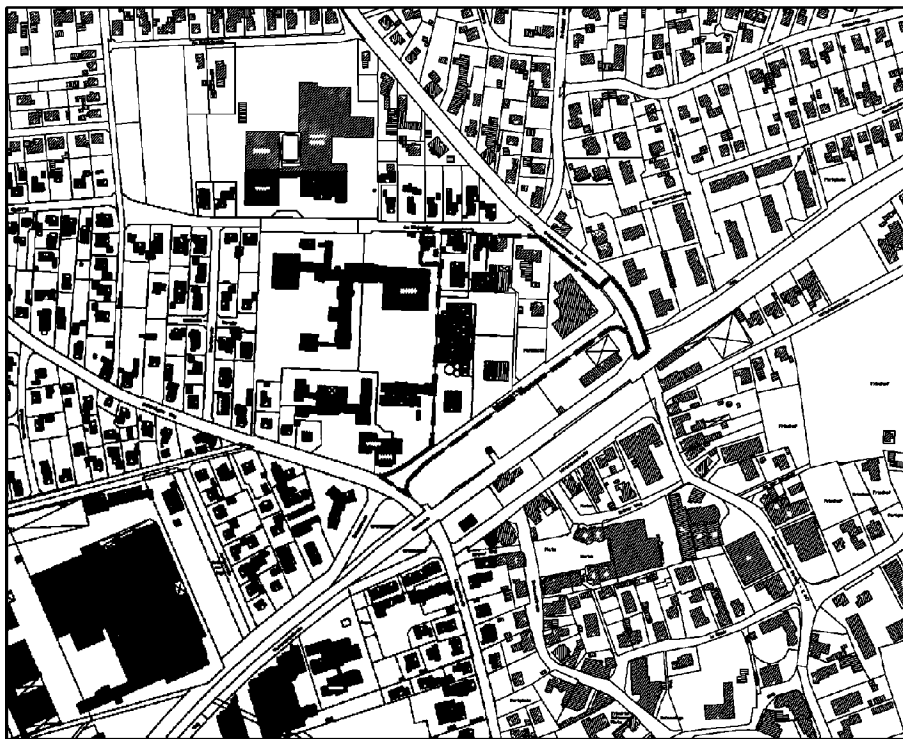
6.2 Nutzungszeiten

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist die Nutzung offener Stellplätze sowie Zu- und Abfuerverkehr nur von 6 – 22 Uhr zulässig. Für Zu- und Abfuerverkehr kann im Einzelfall von diesen Zeiten abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den relevanten Immissionspunkten nicht überschritten werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 228

Ganderkesee (Raiffeisenstraße / Am Steinacker / Gruppenbühner Straße)



Übersichtsplan

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99