

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Ganderkese diesen Bebauungsplan Nr. 109 B - Bookhorn, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzungen sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkese, den 22.06.2001
L.S. (Siegel)
gez. Sprung (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkese hat in seiner Sitzung am 21.10.98 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 B - Bookhorn beschlossen.

Ganderkese, den 22.06.2001
L.S. (Siegel)
gez. Sprung (Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Für 17. Gemarkung Ganderkese, Gemeinde Ganderkese

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

Vermessungs- und Katasterbehörde
Oldenburger Land,
Katasteramt Delmenhorst

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 25.06.2001
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
gez. Peter Meyer (Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.01.2001 ersichtlich bekanntgemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 08.02.2001 bis 12.03.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkese, den 22.06.2001
L.S. (Siegel)
gez. Sprung (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Ganderkese hat den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.06.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkese, den 22.06.2001
L.S. (Siegel)
gez. Sprung (Bürgermeister)

Inkrafttreten
Die Satzungsbeschlüsse des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser - Ems ersichtlich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan und die Sitzung über die örtlichen Bauvorschriften sind damit am rechtsverbindlich geworden.

Ganderkese, den (Siegel)
(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Ganderkese, den (Siegel)
(Bürgermeister)

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkese, den (Siegel)
(Bürgermeister)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Gewerbegebiet GE (E1) und Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen GI (E3)

Im Gewerbegebiet GE (E1) und im Industriegebiet GI (E3) sind unzweckmäßig

Innerhalb des Gewerbegebietes GE (E1) und des Industriegebietes GI (E3) sind Betriebe mit Verkauf an den Endverbraucher ausnahmsweise zulässig.

Durch die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel werden das Gewerbegebiet und das Industriegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und ihren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Schallpegelbegrenzungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden können, können in Form eines Schallwertes (berechnet z.B. gemäß VDI 2729) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden. Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gemäß VDI 2714) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden. Umverteilungen der abstrakt berechneten, flächenbezogenen Schallleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden.

Innerhalb eines Schutzstreifens von 150 m (gemessen von der südlichen Grenze der Flurstücke 97/28 und 97/22 (Autobahn)) sind Büro- und Aufenthaltsräume bei Neubauten, wesentlichen Änderungen oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, der autobahnseitigen Seite zuzuvordern.

2 Sondergebiet SO 1

Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung eines Baumarktes. Innerhalb des Sondergebietes SO 1 sind Betriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an Endverbraucher nur zulässig, wenn das angebotene Hauptsortiment den Waren des folgenden Einzelhandels zuzuordnen ist:

- Einzelhandel mit Bodenbelägen;
- mit Schrauben, Kleinteilen, Werkzeugen, Bauartikeln und ähnlichem;
- mit Hausrat aus Eisen, Metall und Kunststoff (ohne Öfen, Herde, elektrotechnische Erzeugnisse, Schneidwaren);
- mit Möbeln (ohne Büromöbel);
- mit Tapeten;
- mit Installationsbedarf für Gas, Wasser und Heizung;
- mit Holzwaren;
- mit Korb-, Kork- und Flechtwaren;
- mit elektrotechnischen Erzeugnissen (ohne Unterhaltungselektronik);
- mit Leuchten;
- mit Lacken, Farben;
- mit Blumen, Pflanzen;
- mit Sämereien;
- mit Dekorationsstoff;
- mit Teppichen.

Der nicht genannte Einzelhandel ist als Nebensortiment mit einem Flächenanteil bis maximal 5% der Verkaufsfläche – jedoch höchstens 150 m² je Betrieb – zulässig. Der Einzelhandel mit Bekleidung, Schuhen, Lederwaren und Sportartikeln ist auch als Nebensortiment nicht zulässig. Eine Ergänzung des oben genannten Hauptsortiments kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß von dem ergänzten Sortiment keine beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen.

3 Sondergebiet SO 2

Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung von Mobil-Einzelhandelsbetrieben. Zulässig sind nur Betriebe, die nicht wesentlich störend sind. Innerhalb des Sondergebietes SO 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an Endverbraucher nur zulässig, wenn das angebotene Hauptsortiment den Waren des folgenden Einzelhandels zuzuordnen ist:

- Wohnschränke und verwandte Erzeugnisse;
- Küchenschränke;
- Fußleisten und Wohnsitzmöbel, Küchenstühle;
- Wohn- und Küchenteile;
- Schlafmöbel, Ergänzungsmöbel, Korbmöbel;
- Einzelhandel mit Gardinen, Dekorationsstoff;
- mit Teppichen;
- mit Leuchten.

Der nicht genannte Einzelhandel ist als Nebensortiment mit einem Flächenanteil bis maximal 5% der Verkaufsfläche – jedoch höchstens 150 m² je Betrieb – zulässig. Der Einzelhandel mit Bekleidung, Schuhen, Lederwaren und Sportartikeln ist auch als Nebensortiment nicht zulässig.

Eine Ergänzung des oben genannten Hauptsortiments kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß von dem ergänzten Sortiment keine beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen.

4 Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudehöhe.

5 Bezugspunkte für die Gebäudehöhen

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich des jeweiligen Hauptgrundstückszufahrt. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist jeweils der höchste Punkt auf der Außenfläche eines Gebäudes.

6 Begrenzung der Zufahrten

Maximal dürfen pro Baugrundstück 2 Zufahrten mit jeweils max. 6 m Breite angelegt werden. Die Anlage einer 3. Zufahrt kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Für das Sondergebiet SO 2 östlich der Rudolf-Diesel-Straße ist die Anlage einer Zufahrt mit max. 30 m Breite zulässig.

7 Anpflanzflächen

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Gehölzreifer als freiwachsende Hecke anzulegen. Die Auswahl der Pflanzen ist anhand der im Anhang zur Begründung abgedruckten Pflanzliste zu treffen. Abgegebene Bäume und Sträucher sind laufend zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen ist aus der Pflanzliste im Anhang zur Begründung auszuwählen. Eine Unterbrechung der Hecke für die Anlage von Zufahrten ist zulässig.

8 Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten, zu erhaltenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgegebene Bäume und Sträucher sind laufend zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen ist aus der Pflanzliste im Anhang zur Begründung auszuwählen. Beeinträchtigungen des festgesetzten Gehölzbestandes durch die Nutzung angrenzender Flächen – insbesondere im Kronen- und Wurzelbereich – sind auszuschließen.

9 Begrünung der Grundstücksgrenzen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind ausschließlich lebende Hecken aus Laubbäumen zulässig. Die Auswahl der Pflanzen ist anhand der im Anhang zur Begründung enthaltenen Pflanzliste zu treffen.

10 Regenrückhaltebecken

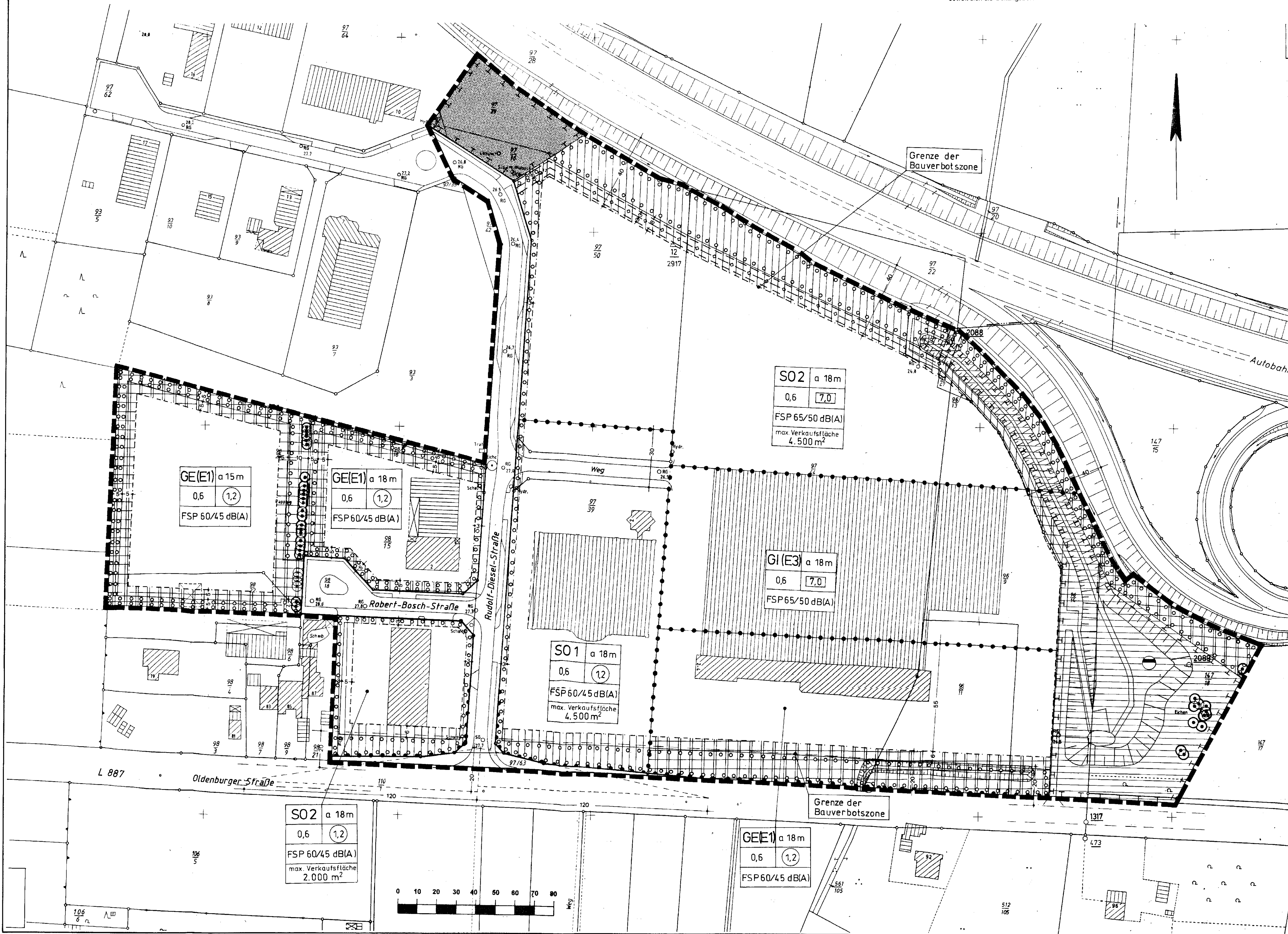
Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Regenrückhaltebecken) ist in ihrem naturnahen Zustand zu erhalten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Innerhalb der Sichtdreiecke ist im Bereich zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberfläche jede sich erhebende Nutzung unzweckmäßig. Ausgenommen davon ist im Plan festgesetzter Baubestand.

Bauverbotszone (§9 (1) Nr. 1 und Nr. 2 FStrG)
Im Abstand bis 40 m entlang der Bundesautobahn (A 28) – gemessen vom äußeren Rand der befestigten, nächstgelegenen Fahrbahnkante – sind Hochbauten und bauliche Anlagen (auch Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs) nicht zulässig.

Baubeschränkungszone (§9 (2) Nr. 1 und Nr. 2 FStrG)
Innerhalb der Baubeschränkungszone – im Abstand von bis 100 m entlang der Bundesautobahn (A 28) – dürfen Werbeanlagen im Sichtfeld der A 28 nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist Werbung an der Straße der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbauamtes Oldenburg-Older bedarf.



Hinweise

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacke sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altabgrabungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 - Bookhorn auf soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- GE (E1) Gewerbegebiet; es sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, die nicht wesentlich störend sind
- GI (E3) Industriegebiet; es sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belastend sind
- SO 1/2 Sondergebiete (siehe textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

- 1,2 Geschosflächenzahl
- 0,6 Grundflächenzahl
- 5,0 Baumassenzahl
- 18 m maximale Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung:
- Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdisch (Wasser)

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung von:

- Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

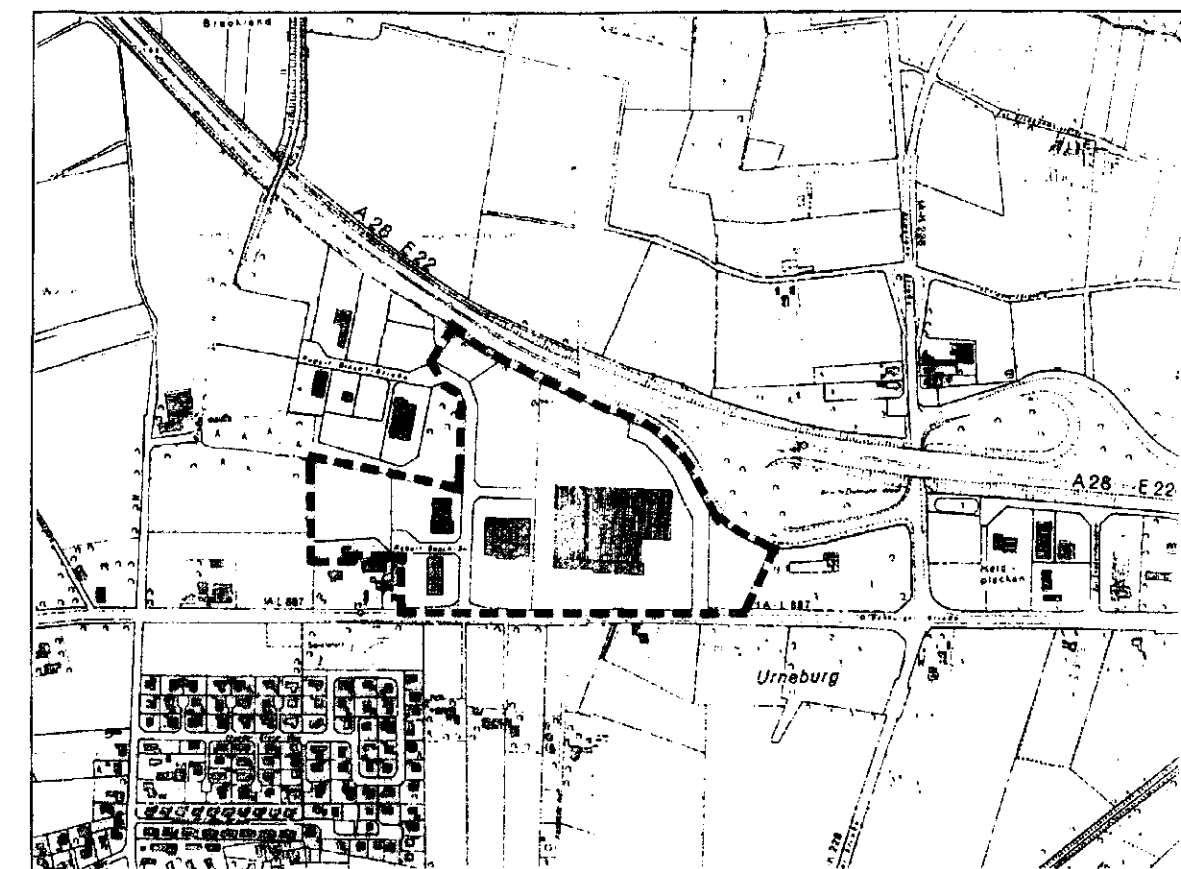
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, nur hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung
- FSP6045 Flächenbezogener Schalleistungspegel: zulässiger dB(A)-Wert je qm Grundstücksfläche, Tag-/Nachtwert

Nachrichtliche Übernahme

- Sichtdreieck
- Bauverbotszone (20 m bzw. 40 m)

Gemeinde Ganderkese

Bebauungsplan Nr. 109B
- Bookhorn



Übersichtsplan: 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99