

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 210 „Schierbrocker Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 01.02.2006

L.S.

gez. Sprung
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 22. September 2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 210 beschlossen.

Ganderkesee, den 01.02.2006

L.S.

gez. Sprung
(Bürgermeister)

Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Flur 13, Gemarkung: Ganderkesee, Gemeinde Ganderkesee

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5). Die Verwertung für nichtelgene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.09.2004). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Achim, den 06.03.2006

L.S.

gez. Ehrhorn
(öffentl. best. Vermessungsingenieur)

Planverfasser

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

Oldenburg, den 21.12.2005

L.S.

gez. Aufleger
(Aufleger)

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16. Juli 2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 210 und der Begründung haben vom 25. Juli 2005 bis 26. August 2005 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 01.02.2006

L.S.

gez. Sprung
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15. Dezember 2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 01.02.2006

L.S.

gez. Sprung
(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.06.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 16.06.2006 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 23.06.2006

L.S.

gez. Sprung
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 210 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 210 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

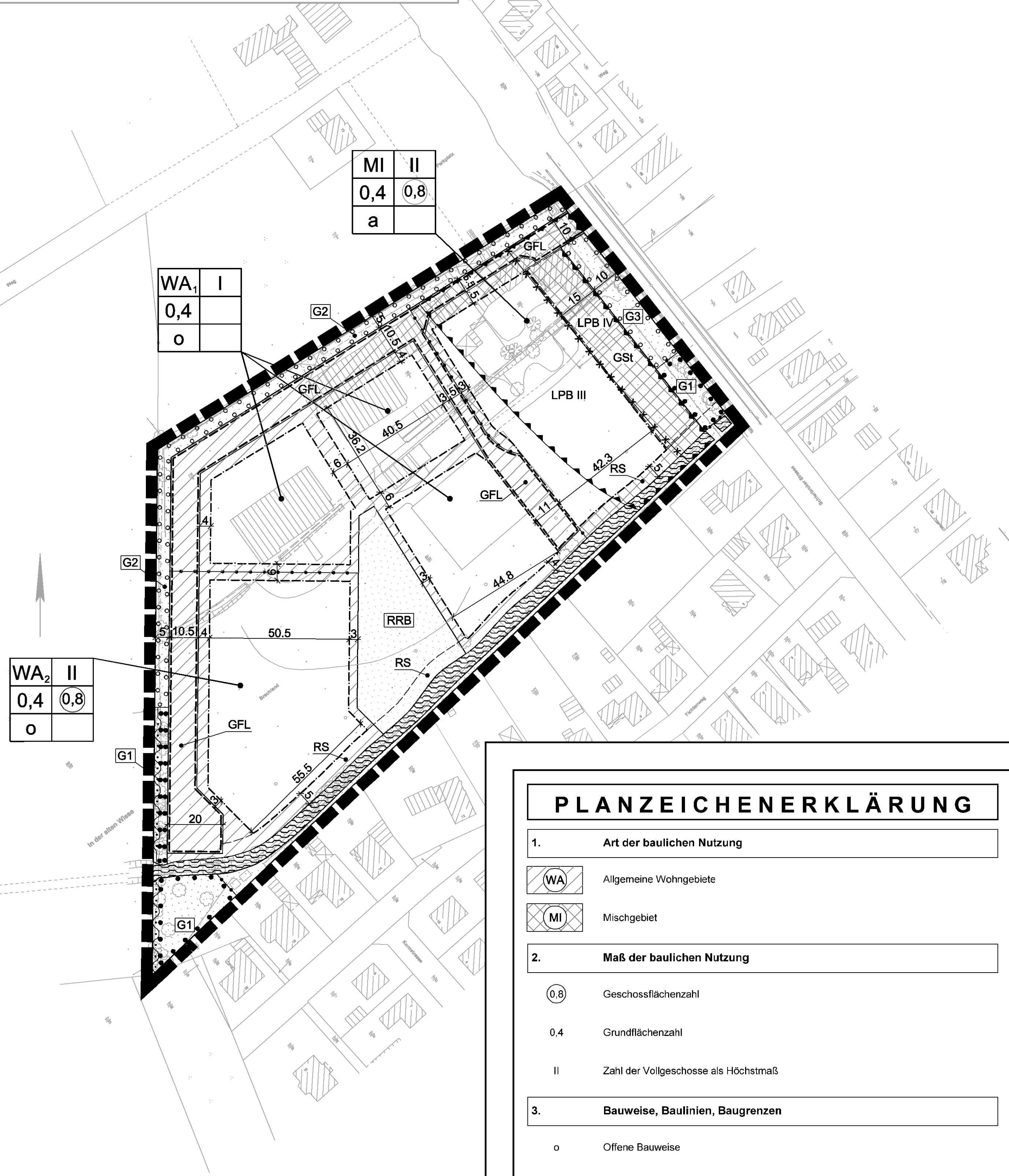
Ganderkesee, den

L.S.

(Bürgermeister)

gezeichnet:	K. Helse	K. Helse	U. St.	U. St.	U. St.	
geprüft:	T. Neumann	T. Neumann	T. Aufleger	T. Aufleger	T. Neumann	
Datum:	10.03.2005	19.04.2005	11.07.2005	15.07.2005	04.07.2006	

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	04210701.dxf	26.11.2004



Reiners Projektentwicklung

Baumassnahme Schierbrocker Strasse 63-67

Bestandsplan

Gemeinde: Ganderkesee		Flur: 13	
Gemarkung: Ganderkesee			

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn

ÖFFENTL. BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR

Georgstraße 15
28932 Achim

Tel. 04202 / 9891-0
Fax 04202 / 9891-53
eMail: info@ehrhorn.de

Massstab: 1:500

Blatt Nr.: BP-01

Aktenzeichen: 04/2107

EDV-Name: 04210701.plt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- a abweichende Bauweise, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

- Wasserfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 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 Flächen zugunsten der Allgemeinheit und des Versorgungsunternehmens
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
- LPB III Lärmpegelbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Räumstreifen
- Wallhecke (symbolisch)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
- Gartenbaubetriebe nach § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in dem Mischgebiet (MI) folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe nach § 5 (2) Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen § 5 (2) Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten § 5 (2) Nr. 8 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in dem Mischgebiet (MI) folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten

2. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr.4 BauGB sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

3. Vorkehrungen und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind Außenwohnbereiche wie Terrassen ohne schallschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallschirmende Maßnahmen kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten sowie bei Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden.

Im Sinne der Lärmvorsorge sind beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) durch die Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III

- Aufenthaltsräume von Wohnungen erf. R'w,res = 35 dB
- Büroräume o.ä. erf. R'w,res = 30 dB

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten und mit G 1 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig nachzupflanzen. Die Anlage von Bodenbefestigungen sowie die Ablagerung von Materialien sind nicht zulässig.

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten und mit G 2 gekennzeichneten privaten Grünfläche ist eine dreireihige Heckenpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand innerhalb einer Reihe darf 2,50 m nicht unterschreiten. Es sind die Arten der nachfolgenden Pflanzliste in der jeweils angegebenen Pflanzqualität zu verwenden. Vorhandene Gehölze sollen in die Pflanzung einbezogen werden.

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten und mit G 3 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind zehn Stieleichen (*Quercus robur*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist einreihig und unter Erhalt der vorhandenen Laubbäume vorzunehmen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu verwenden. Die Anlage eines Fußweges mit einer Breite von max. 3 m ist zulässig.

Pflanzliste

Art		Pflanzqualität
Eiche	<i>Alnus glutinosa</i>	Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm
Salweide	<i>Salix caprea</i>	Strauch, Höhe 100 – 150 cm
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>	Strauch, Höhe 100 – 150 cm

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB definierten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der Anwohner sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

Hinweise

Altablagerungen

Auf dem Betriebsgrundstück des ehemaligen Betonsteinwerkes Schierbrocker Straße 63 – 67 wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Im Bereich der Sondierungsbohrungen BS 3a und 3b sowie BS 5c wurden Bodenverunreinigungen durch Kohlenwasserstoffe aufgefunden. An der Werkstatthalde neben der Sondierung 5c zeigten zwei Bodenluftuntersuchungen Hinweise auf Stoffe aus der Gruppe LHKW auf. In diesen Bereichen besteht ein weiterer Untersuchungsbedarf.

Im Bereich des Heizöltanks im Eingangsbereich des Geländes und an einem Alttöflager sowie den dort vorhandenen Sickergruben konnten wegen der Unzugänglichkeit keine Beprobungen vorgenommen werden. Die etwas weiter entfernt entnommenen Bodenproben zeigen aber auf, dass großflächige Belastungen in diesen Bereichen nicht vorhanden sind. In diesen beiden Geländebereichen sollten zur Sicherheit nach einer Freiräumung weitere Untersuchungen des Bodens vorgenommen werden.

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

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, 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, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, – 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.

Versorgungsleitungen

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

GEMEINDE GANDERKESEE

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 210

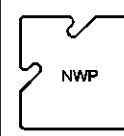
"Schierbrocker Straße"



Übersichtsplan M. 1:25.000

16. Juni 2006

M 1 : 1.000



NWP - Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3887
Telefon 0441/ 97174-0

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
• 26121 Oldenburg
• 26028 Oldenburg
• Telefax 0441/9717473