Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 250 "Lindenstraße/Rathausstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 15.01.2019 L.S. gez. A. Gerken
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.06.2017). 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.

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Georgstraße 15, 28832 Achim

Achim, den 18.12.2018 L.S. gez. U. Ehrhorn
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den 17.12.2018 gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 27.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 250 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Ganderkesee, den 15.01.2019 L.S. gez. A. Gerken
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 250 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 28.05.2018 bis 28.06.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 15.01.2019 L.S. gez. A. Gerken
Bürgermeisterin

Erneute Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 06.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 250 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben mit verkürzter Frist vom 17.09.2018 bis 05.10.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Stellungnahmen konnten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden.

Ganderkesee, den 15.01.2019 L.S. gez. A. Gerken
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 250 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 15.01.2019 L.S. gez. A. Gerken
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Ganderkesee ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 250 ist damit am 01.02.2019 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 04.02.2019 L.S. gez. A. Gerken
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 250 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 250 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

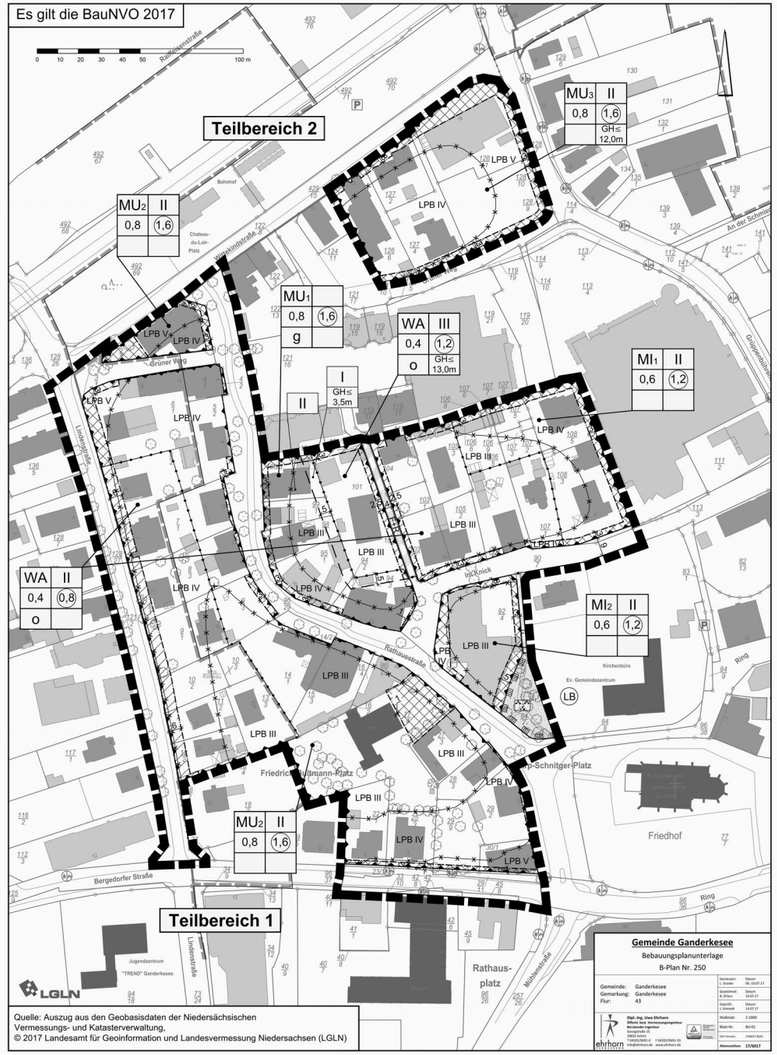
Ganderkesee, den .....
Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ganderkesee, den .....
GEMEINDE GANDERKESEE
Die Bürgermeisterin

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

MI Mischgebiete

MU Urbane Gebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(1,2) Geschossflächenzahl

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH≤12,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

g Geschlossene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F Zweckbestimmung: Fußweg

F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

LB Zweckbestimmung: Geschützter Landschaftsbestandteil LB-OL 211

15. Sonstige Planzeichen

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

LPB III Lärmpegelbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl der Vollgeschosse

Zentraler Versorgungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete

(1) Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

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

1.2 Mischgebiete

(1) In den Mischgebieten (MI) sind die folgenden, gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO):

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

(2) In den Mischgebieten (MI) werden die folgenden, gemäß § 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO):

- Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO.

1.3 Urbane Gebiete

(1) In den Urbanen Gebieten (MU) werden die folgenden, gemäß § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO):

- Vergnügungsstätten nach § 6a (3) Nr. 1 BauNVO,
- Tankstellen nach § 6a (3) Nr. 2 BauNVO.

(2) In der Rathausstraße (MU 1 und MU 2) sind im Erdgeschoss entlang der straßenseitig zugewandten Gebäudeseiten in einer Tiefe von 10 m ab Gebäudeaußenwand Wohnnutzungen nicht zulässig (§ 6a (4) Nr. 1 BauNVO).

(3) In den westlich der Grenze des zentralen Versorgungsbereiches liegenden Urbanen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment gemäß der „Sortimentsliste Ganderkesee" nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO). Diese Sortimente sind:

Sortimentsliste Ganderkesee – Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Sanitätswaren
- Bücher, Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Wäsche, Sportbekleidung
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Zubehör
- Baby- / Kinderartikel
- Schuhe, Lederwaren
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik
- Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen / Spiegel, Wohnaccessoires
- Haus-/ Tisch-/Bettwäsche, Zierkissen
- Bettwaren (Decken, Kopfkissen)
- Matratzen / Zubehör
- Uhren, Schmuck
- Foto / Zubehör
- Optik / Akustik
- Musikalien
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik
- Computer / Zubehör, Telekommunikation
- Gardinen / Zubehör
- Kinderwagen / Autokindersitze
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren
- Drogerie- , Parfümerie- und Apothekerwaren
- Papier- /Schreibwaren, Zeitschriften, Zeitungen
- Schnittblumen
- Tiernahrung

(4) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind innerhalb der Mischgebiete und Urbanen Gebiete großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 (3) BauNVO, auch soweit sie nicht die in § 11 (3) BauNVO beschriebenen Auswirkungen haben, nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Grundfläche von Tiefgaragen ist auf die zulässige Grundfläche nicht anzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

(2) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl der baulichen Anlagen ist in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 bei Nutzungsänderungen bis zum Maß der genehmigten Bestandsnutzungen zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

(3) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 durch die Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

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

(1) passiver Schallschutz

In Teilbereichen der festgesetzten Bauflächen werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Geräusche aus öffentlichem Verkehr durch Schallimmissionen von den angrenzenden Straßen und der Zugstrecke Delmenhorst-Hesepe überschritten.

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden oder der wesentlichen baulichen Änderung der Außenbauteile bestehender Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III, IV und V des Plangebietes, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.

An Fassaden von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w.res) durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. R'w, res = 35 dB

Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. R'w, res = 40 dB

Lärmpegelbereich V

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. R'w, res = 45 dB

(2) Fenster und Lüftungselemente

Fenster sind auf Grund der schalldämmenden Eigenschaften gemäß VDI 2719 /N5/ in die Schallschutzklassen 1 - 6 unterteilt, die sich wie folgt darstellen:

Spalte	1	2	3
Zeile	Schall schutz klasse	bewertetes Schalldämm-Maß R'w des am Bau funktionsmäßig eingebauten Fensters	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß R_w des im Prüfstand eingebauten funktionsfähigen Fensters
1	1	25 bis 29 dB	> 27 dB
2	2	30 bis 34 dB	> 32 dB
3	3	35 bis 39 dB	> 37 dB
4	4	40 bis 44 dB	> 42 dB
5	5	45 bis 49 dB	> 47 dB
6	6	> 50 dB	> 52 dB

Beim Einbau von Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenwand nicht unterschreitet.

(3) Außenwohnbereiche

In den straßenzugewandten Vorgartenbereichen der Erschließungsstraßen innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzmaßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005 – Beiblatt 1 zur Tagzeit bewirken.

4. Höhe der Gebäude

Für die festgesetzte Gebäudehöhe werden folgende Bezugspunkte definiert: Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine und Anlagen für die Gewinnung von Solarenergie etc. bleiben hiervon unberücksichtigt (§ 16 (2) BauNVO).

Hinweise

1. **Rechtskraft**
Mit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 250 „Lindenstraße/Rathausstraße" treten die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 231 „Rathausstraße/Ring" und Nr. 120 – 1. Änderung „Ganderkesee" für die überlagernden Flächen außer Kraft.

2. **Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könne u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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 Arbeiten gestattet.

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

4. **Versorgungsleitungen**
Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Es besteht eine grundsätzliche Prüf- und Erkundungspflicht durch den jeweiligen Bauherren. Frühzeitig vor Baubeginn sind entsprechende Abstimmungsgespräche mit den jeweiligen Leitungsträgern zu führen.

5. **Vorbelastungen durch den Verkehrslärm/ Ersatzansprüche**
Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Verkehrsstraßen K 232 und der K 347 mit Lärm vorbelastet. Künftige Nutzer können gegenüber den Trägern der Straßenbaulast heraus keine Ansprüche bezüglich des Immissionsschutzes geltend machen.

6. **Einzelhandelskonzept Ganderkesee**
Die in der Planzeichnung dargestellte Grenze des Zentralen Versorgungsbereiches ist bei zukünftigen Planungen und Ansiedlungen im Bereich Einzelhandel zu beachten. Ein zentrenverträgliches Kernsortiment der Ganderkesee Liste ist ausschließlich innerhalb dieses Bereiches (hier beidseitig der Rathausstraße) zulässig.
Maßgeblich für diese Abgrenzung ist das vom Rat der Gemeinde Ganderkesee beschlossene Einzelhandelskonzept der GMA (2016).

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

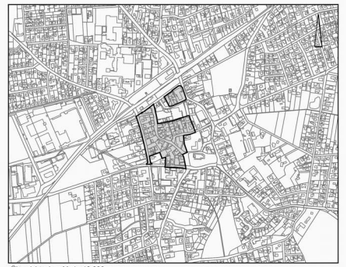
8. **Kampfmittel**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde Ganderkesee oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst umgehend zu benachrichtigen.

9. **Denkmalschutz**
Das Gebäude der Kirche mit begleitendem Friedhof sowie das Pastorat (Ring 14) stehen unter Denkmalschutz. Alle Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreise Oldenburg abzustimmen.

GEMEINDE GANDERKESEE
Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 250
"Lindenstraße/Rathausstraße"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan: M. 1 : 10.000

ABSCHRIFT M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 3867 E-Mail info@nwp-ol.de
26029 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de