

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 226 - Ganderkesee, „Gruppenbührener Straße / Urneburger Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 07.03.2011 L.S. **gez. A. Gerken-Klaas**
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1.000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, GLL“

Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Cloppenburg

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und für Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.04.2009). 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⁾

LGLN
Regionaldirektion Cloppenburg

- Katasteramt Delmenhorst -

Delmenhorst, den 23.02.2011 L.S. **gez. H. Roßkamp**
Katasteramt Delmenhorst

¹⁾ ²⁾ Nichtzutreffendes bitte streichen

Planverfasser

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

Oldenburg, den 17.02.2011 **gez. Th. Aufleger**
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 16.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 226 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Ganderkesee, den 07.03.2011 **gez. A. Gerken-Klaas**
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 226 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 14.03.2010 bis 14.07.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 07.03.2011 **gez. A. Gerken-Klaas**
Bürgermeisterin

Erneute öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 226 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 08.12.2010 bis 22.12.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 07.03.2011 **gez. A. Gerken-Klaas**
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 226 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.02.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 07.03.2011 **gez. A. Gerken-Klaas**
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 11.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 226 ist damit am 11.03.2011 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 14.03.2011 **gez. A. Gerken-Klaas**
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 226 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 226 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

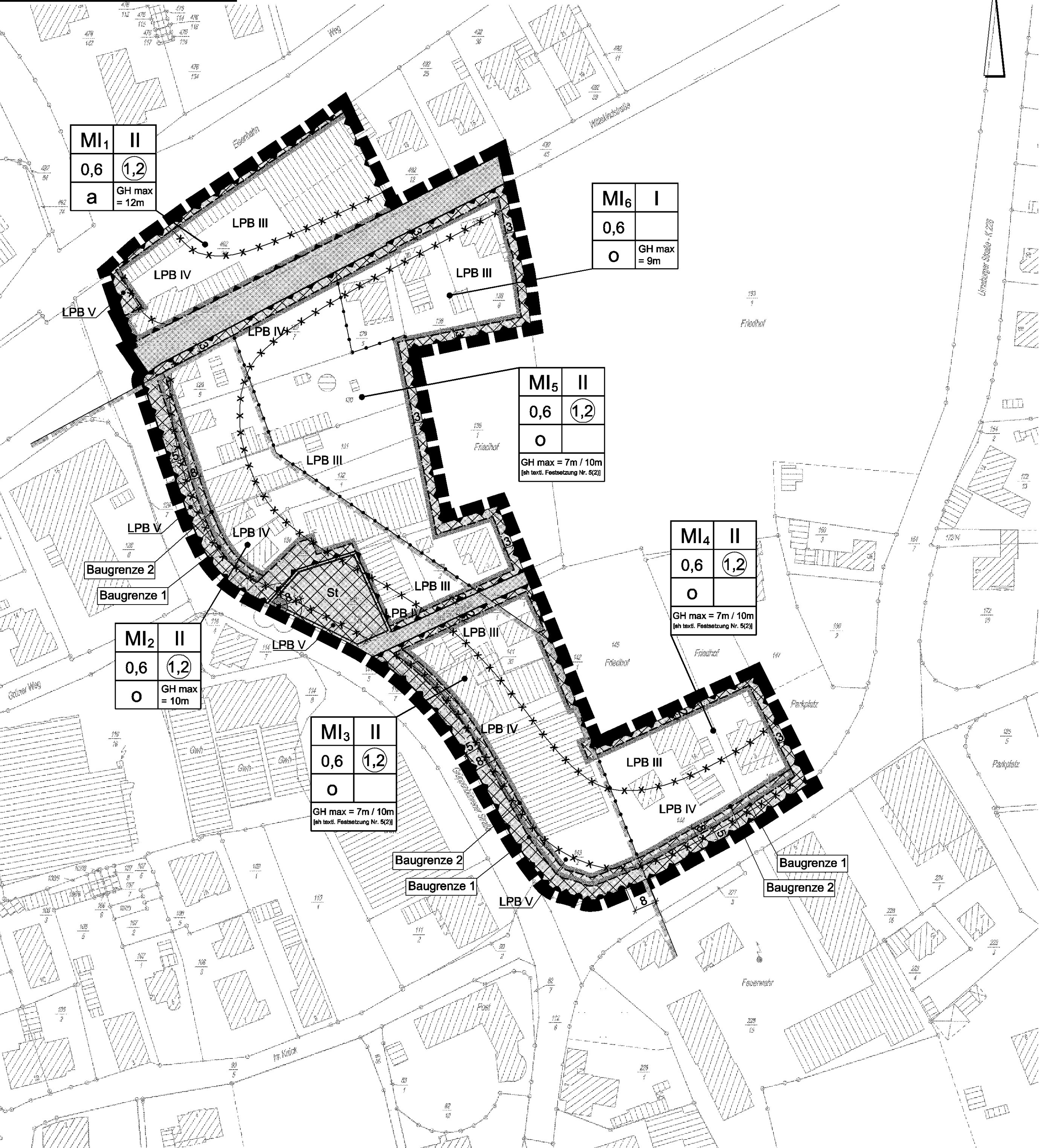
Ganderkesee, den **Bürgermeisterin**

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ganderkesee, den **GEMEINDE GANDERKESEE**
Die Bürgermeisterin

Es gilt die BauNVO 1990



Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2595)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1995 (BGBl. I S. 466)

Planzieltverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	46825FOX_02009PLX.dxf	08.06.2009
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

1,2 Geschößflächenzahl

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max +12 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiete

- In den Mischgebieten sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO):
 - Tankstellen nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO.
 - Vergnügungsstätten nach § 8 (2) Nr. 8 BauNVO.
- Im Mischgebiet MI 1 sind darüber hinaus die folgende Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO):
 - Wohngebäude nach § 6 (2) Nr. 1 BauNVO.
- In den Mischgebieten MI1 und MI4, MI5 und MI6 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment gemäß der „Sortimentsliste Ganderkesee“ nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO).
Diese Sortimente sind:

Sortimentsliste Ganderkesee - Zentrenrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker, Schlachter), Getränke, Reform- und Tabakwaren
- Drogerie- und Parfümwaren
- Apotheken-, Sanitätswaren
- Schnittblumen
- Schreibwaren, Büroartikel, Zeitschriften
- Bücher
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Wäsche, Kurschneidwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Schuhe, Lederwaren, Accessoires, Schirme
- Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige Sportartikel
- Unterhaltungselektronik
- Elektrokleinfartikel
- Computer und Zubehör
- Telekommunikation und Zubehör
- Ton-/ Bildträger, Unterhaltungssoftware
- Haus- und Tischwäsche
- Musikalien
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Bild / Rahmen, Kunstgegenstände
- Fotoeräte, Fotowaren, Videokameras
- Optische Waren, Akustik
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Baby- und Kleinfartikel

- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 226 sind innerhalb der Mischgebiete 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

- Die Grundflächenzahl beträgt 0,6 (§ 17 BauNVO).
- Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist in den Gebieten MI 1, MI 2 und MI 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 durch die Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

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

- Im Gebiet MI können die Orientierungswerte für Mischgebiete gemäß DIN 18035 durch Straßenverkehrsgläusche von den angrenzenden öffentlichen Straßen um bis zu 10 dB(A) überschritten werden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm) werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf der Grundlage der Regelungen in Abschnitt 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist ein ausreichender Schutz gegenüber Außenlärm nachzuweisen, dabei ist bis zu einem Abstand von 10 m zum Rand der Gruppenbührener Straße sowie der Urneburger Straße einschließlich des Kreisverkehrsplatzes vom Lärmpegelbereich V und darüber hinaus bis zu einem Abstand von 40 m zu den genannten Verkehrswegen vom Lärmpegelbereich IV auszugehen.

- Ein Einzelnachweis ist auch auf Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zulässig. Pegelminderungen durch vorgelagerte Bauteile oder Gebäude dürfen bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärms in Ansatz gebracht werden.

- Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB für folgende Bereiche die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (passiver Lärmschutz).

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen o.ä.	Büro Räume o.ä.
IV	66 bis 70	40 dB	35 dB
V	71 bis 75	45 dB	40 dB

4. Bauweise

- Es wird abweichend von der offenen Bauweise für das Gebiet MI 1 die abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind Gebäudelängen von über 50 m sowie eine einseitige Grenzbebauung zulässig. Im übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise (§ 22 (4) BauNVO).

5. Höhe der Gebäude

- Es werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt. 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 etc. bleiben hiervon unberücksichtigt (§ 16 (2) BauNVO).
- Die maximalen Gebäudehöhen werden je nach Abstand der eingehaltenen Baugrenzen von der Gruppenbührener Straße und der Urneburger Straße aus differenziert festgesetzt (§ 16 (2) i.V.m. § 23 (1) BauNVO).
 - Wird bei Neubauten eine Baugrenze von mindestens 5 m eingehalten (Baugrenze 1) wird die maximale Gebäudehöhe auf 7 m begrenzt.
 - Wird bei Neubauten eine Baugrenze von mindestens 8 m eingehalten (Baugrenze 2) wird die maximale Gebäudehöhe auf 10 m begrenzt.

6. Erhaltung von Gehölzen

- Der in der Planzeichnung als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnete Einzelbaum ist mit dem dargestellten Traufbereich zu erhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass der dargestellte Traufbereich m Radius von 8 m gemessen ab Stamm von Bebauung und Befestigungen freigehalten wird (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).

Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könne u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzküchengeräte, Scherben sowie aufliegende Bodenverfärbungen und Stenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 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 Abs. 2 des NdsStG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vort die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Versorgungsleitungen

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

3. Alltasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Allstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Allfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Vorbelastungen durch den Verkehrslärm

Aufgrund der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen und der Bahnstrecke treten im Gebiet Vorbelastungen auf.

5. 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 westlich der Linie) zulässig.

Maßgeblich ist das vom Rat der Gemeinde Ganderkesee beschlossene Einzelhandelskonzept der GMA mit Datum von Januar 2010.

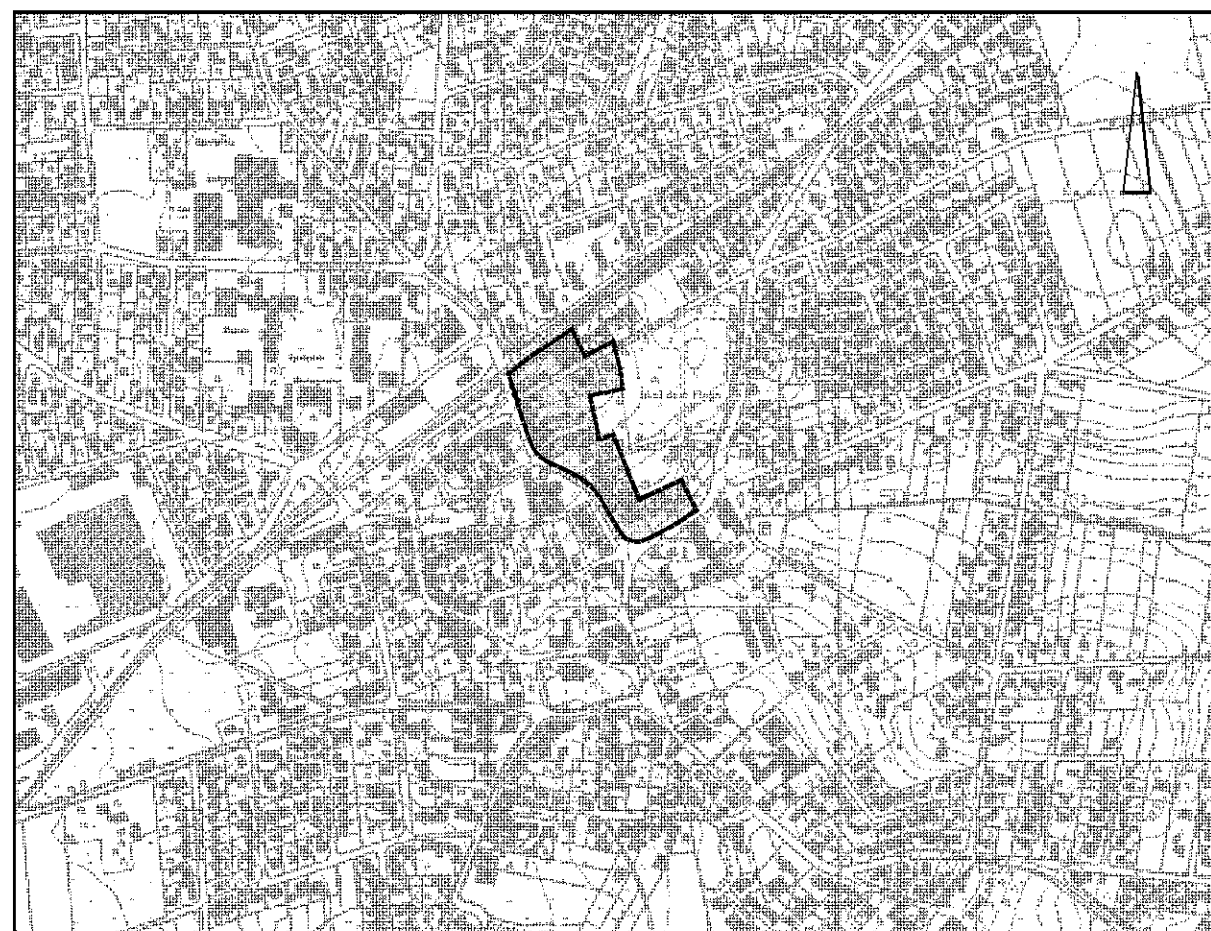
6. Kampfmittel

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

GEMEINDE GANDERKESEE Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 226 - Ganderkesee

"Gruppenbührener Straße / Urneburger Straße"



Übersichtsplan M. 1:10.000

17. Februar 2011

M 1 : 1.000

	NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1 26121 Oldenburg Telefon 0441 / 97174-0 Internet: www.nwp-old.de	Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung Escherweg 1 26121 Oldenburg Telefon 0441 / 97174-0 Telefax 0441 / 97174-3 E-Mail: info@nwp-old.de
--	--	--