PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 194 - Bergedorf, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzungen sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 14.07.2006 L.S. gez. Sprung (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 02.04.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 194 - Bergedorf beschlossen.

Ganderkesee, den 14.07.2006 L.S. gez. Sprung (Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Flur 32 und 33 , Gemarkung Ganderkesee, Gemeinde Ganderkesee

Die dieser Planunterlage zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl.2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtebaulich 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg

- Katasteramt Delmenhorst -

Delmenhorst, den 04.09.2006 L.S. gez. Jens Meyer (Katasteramt Delmenhorst)

Planverfasser

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

Oldenburg, den 09.06.2006 gez. Aufleger (Th. Aufleger)

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 15.04.2004 bis 14.05.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 14.07.2006 L.S. gez. Sprung (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 194 und die Begründung wurden mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Die geänderten Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 17.05.2006 bis 16.06.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 14.07.2006 L.S. gez. Sprung (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.07.2006 als Satzung (§ 13 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 14.07.2006 L.S. gez. Sprung (Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.07.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 194 ist damit am 14.07.2006 rechtsverbindlich geworden.

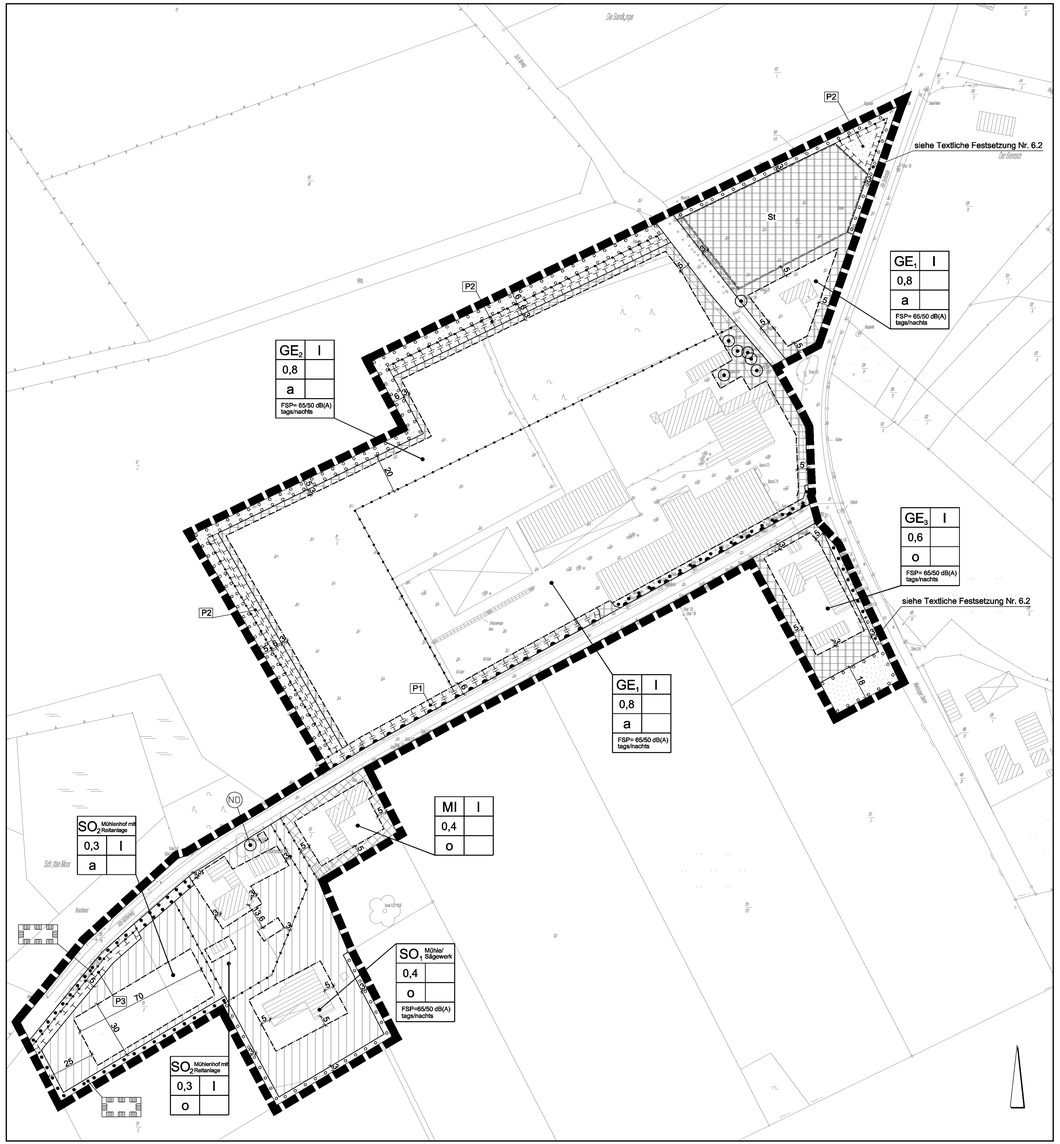
Ganderkesee, den 14.07.2006 L.S. gez. Sprung (Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans oder über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den

(Bürgermeister)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- MI — Mischgebiete
- GE — Gewerbegebiete
- SO Mühle/Sägewerk — Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Mühle / Sägewerk
- SO Reiterhof mit Reitanlage — Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Mühlenhof mit Reitanlage

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0.4 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

- Private Grünfläche

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- zu erhaltender Baum
- 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
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (nachrichtliche Übernahme)
- ND — Naturdenkmal

15. Sonstige Planzeichen

- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- FSP= 65 / 50 dB(A) tags / nachts — Maximal zulässiger Schallleistungspegel
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
Die Verwertung f. nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die "Öffentliche Wiedergabe" ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde gem. BeNVermVermGeo § 10 Abs. 2 iVm. § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (GVBl. S. 526) zulässig.
Datum/Amtl. Bez. 31.07.2003
Vermessungs- und Katasteramt Delmenhorst
Katasteramt Delmenhorst / Landkreis Oldenburg
zur Urschrift
Der Leiter

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiete

(1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Gewerbegebiet folgende Nutzungen nach 4 BauNVO nicht zulässig:
- Tankstellen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke § 8 (2) Nr. 4 BauNVO

(2) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Gewerbegebiet folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO

(3) Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Gewerbegebiet wie folgt gegliedert. Im Gewerbegebiet GE 2 sind in den überbaubaren Flächen als Art der Nutzung nur Lagerplätze zulässig.

1.2 Mischgebiet

(1) In den Mischgebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe nach § 6 (2) Nr. 6 BauNVO,
- Tankstellen nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO,
- Vergnügungsstätten § 6 (2) Nr. 8 BauNVO.

(2) In den Mischgebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 (3) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3 Sonstige Sondergebiete

(1) Das Sonstige Sondergebiet „Mühle/Sägewerk" dient zum Betrieb einer Mühle und eines Sägewerkes. Zulässig sind:
- ein Sägewerksbetrieb und ein Mühlenbetrieb mit einem maximalen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber $L_{W''}$ = 65 dB(A) und nachts $L_{W''}$ = 50 dB(A)
- eine betriebsbezogene Wohneinheit

(2) Das Sonstige Sondergebiet „Mühlenhof mit Retanlage" dient zur Produktion und zum Verkauf landwirtschaftlicher Erzeugnisse, zu gastronomischen Zwecken, zu Zwecken des freizeitorientierten und therapeutischen Reitsports sowie zum Wohnen. Zulässig sind:
- ein Hofladen mit Räucherei, Ausschank, Büro und Hausmeisterwohnung
- ein Backhaus
- eine Reithalle
- ein Pferdestall
- eine Remise zur Unterbringung von Fahrzeugen und Geräten sowie zu Ausstellungszwecken
- eine Scheune/Nebenanlagen
- ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten

Die Reithalle darf an seltenen Ereignissen (bis 10 Tage im Jahr) auch für andere Zwecke genutzt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden folgende maximale Gebäudehöhen festgesetzt:

- Gewerbegebiet	10 m
- Mischgebiete	9 m
- Sondergebiet „Mühlenhof mit Reitanlage"	Reithalle 11 m Sonstige Gebäude 9 m
-Sondergebiet „Mühle/Sägewerk"	Sägewerk 8 m *

* Die Mühle, Siloanlagen und bewegliche Krane sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

(2) Untere Begrenzung ist die Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude), obere Begrenzung ist die Oberkante der Dachhaut.

3. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, die Gebäudelänge darf jedoch 50 m überschreiten.

4. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

(1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (im Plangebiet und an das Plangebiet angrenzend) sind in einem Abstand von 5 m zu den Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr.4 BauGB Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

5. Erhaltung von Gehölzen

(1) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB in der Planzeichnung als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.

(2) Bei Abgang der Gehölze sind artgleiche Nachpflanzungen vorzunehmen.

6. Anpflanzung von Gehölzen

(1) Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen sind Anpflanzungen vorzunehmen. Innerhalb der 10 m breiten Streifen sind 5reihige Anpflanzungen, innerhalb der 5 m breiten Streifen 3-reihige Anpflanzungen und innerhalb der 3 m breiten Streifen 2-reihige Anpflanzungen aus standortgerechten und heimischen Gehölzen der Pflanzenliste A herzustellen. Es ist mindestens alle 20 m ein Baum zu pflanzen. der Graben ist naturnah zu gestalten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Sie ist in den ersten drei Jahren zur Garantie des Aufwuchses zu überprüfen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

(2) Der Anpflanzungstreifen im GE 1 darf für eine Zufahrt zur Alten Dorfstraße unterbrochen werden. Der Anpflanzungstreifen im GE 3 darf für eine Zufahrt zum Weisburger Damm unterbrochen werden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(P1) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen am Gewerbegebiet sind Anpflanzungen vorzunehmen und der Graben zu erhalten. Es sind Anpflanzungen mit Gehölzen der Pflanzenliste A vorzunehmen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Sie ist in den ersten drei Jahren zur Garantie des Aufwuchses zu überprüfen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

(P2) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen am Gewerbegebiet sind Rückhaltegräben bzw. ein Rückhaltebecken herzustellen.

(P3) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen am Sondergebiet ist ein Schutzstreifen zur Sicherung der Wallhecke herzustellen. Der Streifen vor der Wallhecke ist 1 mal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren.

8. Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel

(1) Das Gewerbegebiet ist gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert, betriebliche Nutzungenn dieser Flächen werden gemäß § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt: Durch Betriebe und Anlagen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 dürfen die folgenden immisssionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschritten werden:

	tags	nachts
GE 1	$L_{W''}$ = 65 dB(A)	$L_{W''}$ = 50 dB(A)
GE 2	$L_{W''}$ = 65 dB(A)	$L_{W''}$ = 50 dB(A)
GE 3	$L_{W''}$ = 65 dB(A)	$L_{W''}$ = 50 dB(A)

(2) Schallpegelminderungen, die im konkreten Fall durch Abschirmmaße erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Entwurf Ausgabe September 1997), und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgeblichen Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

(3) Der Nachweis ist nur für die Immissionsorte zu erbringen, bei denen der Immissionsbeitrag einer Anlage im Sinne der T.A. Lärm als relevant anzusehen ist.

Pflanzenliste A

Bäume

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Sandbirke	Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fagus sylvatica	Rotbuche	Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche		

Sträucher

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Cornus alba	Weißer Hartriegel	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuss	Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Rhamnus frangula	Faulbaum
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	Taxus baccata	Eibe
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ilex aquifolium	Stechpalme	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzenliste B

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Haselnuß (Corylus avellana)	Traubenkirsche (Prunus padus)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)	Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Liguster (Ligustrum vulgare)	Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Nachrichtliche Hinweise

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Oldenburg) zu benachrichtigen.

Denkmalschutz

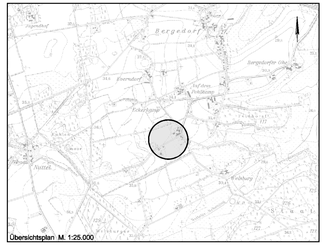
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldep/lichtig 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

Bebauungsplan Nr. 194
"Bergedorf"



Übersichtsplan M. 1:25.000

13. Juli 2006 M 1 : 1.000

NWP · Planungsgesellschaft mbH · Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg
Postfach 3867 · 26028 Oldenburg
Telefon 0441/ 97174-0 · Telefax 0441/9717473