

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 „Gewerbegebiet Westtangente“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 06.01.2014 L.S. gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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



Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.07.2013). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),

Regionaldirektion Cloppenburg

- Katasteramt Delmenhorst -

Delmenhorst den 19.12.2013

gez. Mentzel

Katasteramt Delmenhorst

Planverfasser

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

Oldenburg, den 17.12.2013

gez. Th. Aufleger

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Ganderkesee, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 11.09.2013 bis 11.10.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 06.01.2014 L.S. gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den L.S. gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 17.01.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 ist damit am 17.01.2014 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 27.01.2014 L.S. gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Ganderkesee, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ganderkesee, den GEMEINDE GANDERKESEE
Der Bürgermeister

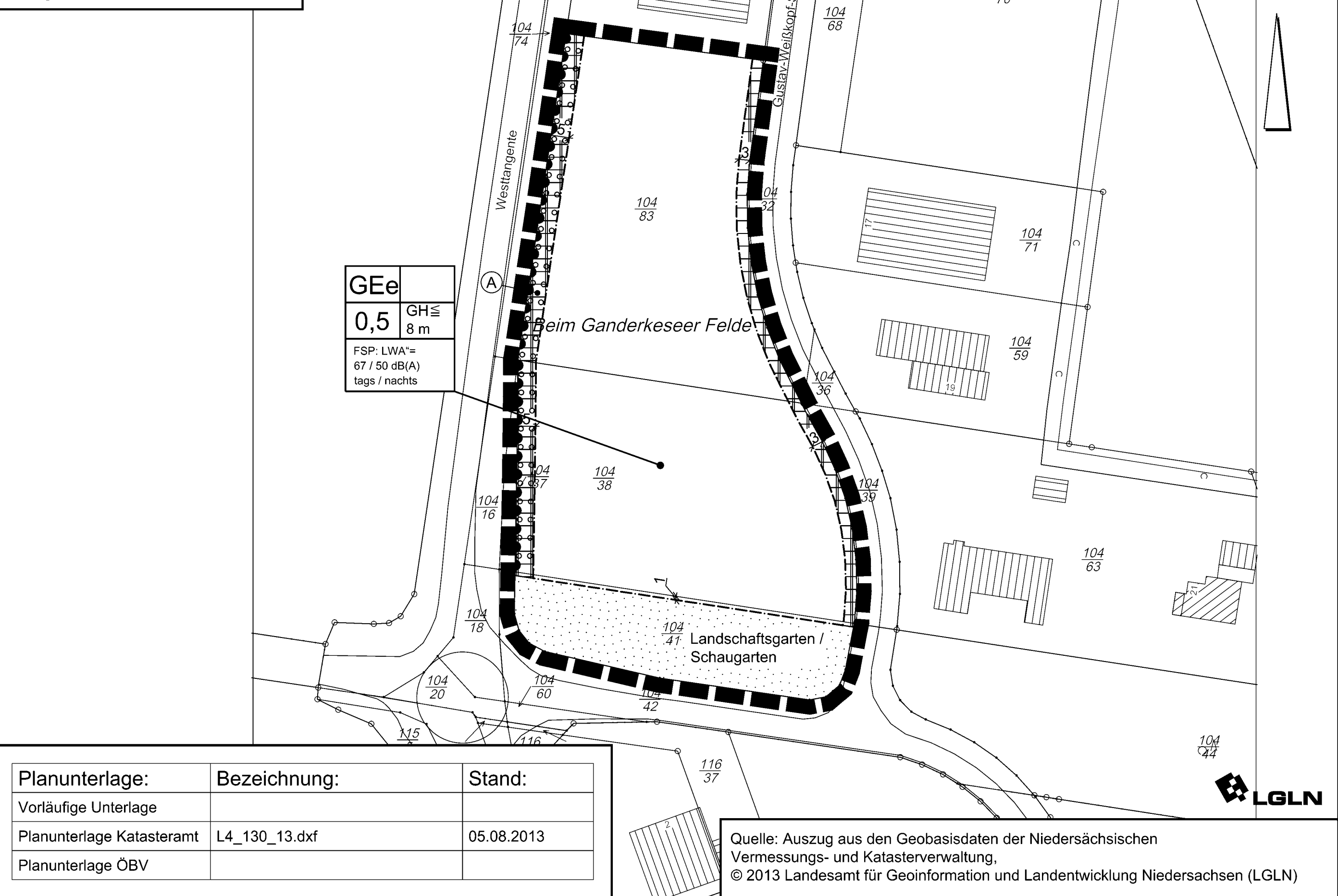
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Es gilt die BauNVO 1990



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	L4_130_13.dxf	05.08.2013
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete sind
 - Gewerbebetriebe der folgenden Art, Speditionsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze (gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO) und
 - Tankstellen (gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO)nicht zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete sind
 - Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke (gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO) und
 - Vergnügungsstätten (gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO)nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Flächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Flächen im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit einem sonstigen Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsfläche darf dann nicht mehr als 10 % der Bruttogeschossfläche des Gewerbebetriebes und nicht mehr als 300 qm betragen.
- Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete sind nur solche Betriebe, Betriebsarten und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören (gem. § 1 (4) BauNVO).
- Die eingeschränkten Gewerbegebiete sind gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt: Durch Betriebe in den Gebieten dürfen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w nicht überschritten werden:
GEe Gebiet 67 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts,
5.1 Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes Dz (berechnet z. B. gem. VDI 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.
- Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI 2714 sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Entwurf Ausgabe September 1997, Gleichung (6)) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.
- Der Nachweis ist nur für die Immissionsorte zu erbringen, bei denen der Immissionsbeitrag einer Anlage im Sinne der TA Lärm als relevant anzusehen ist.
- Auf den nicht überbaubaren straßenseitigen Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und offene Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 19 (4) BauNVO) darf in den eingeschränkten Gewerbegebieten maximal um folgendes Maß überschritten werden:
 - im Bereich des GEe um 20 %
- Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen (GH) sind Höchstgrenzen über der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße (gem. § 18 (1) BauNVO).
- Für jeweils 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum auf den Baugrundstücken zu pflanzen und dauernd zu erhalten (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Als standortgerechte, einheimische Laubbäume gelten:
Stieleiche (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Winter-Linde (Tilia cordata)
- Je angefangener 200 m² versiegelter Baugrundstücksfläche (ausgenommen der Stellplatzflächen, siehe textliche Festsetzung Nr. 8) ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Als Mindestanforderungen der Qualität für die Bäume sind leichte Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm zu verwenden. Die Pflanzung sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen. Als standortgerechte, einheimische Laubgehölze gelten:

Hinweise

1. Verkehrslandeplatz

Das vorliegende Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Ganderkesee. Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die keine den Luftverkehr behindernden Rauchgase emittieren. Darüber hinaus wird auf die allgemeine Bauausnahmegenehmigung vom 26.07.1972 hingewiesen, nach der nur außerhalb eines Streifens von 300 m seitlich der Start- und Landebahn und deren Verlängerung bis an den 1,5-km-Kreis des beschränkten Bauschutzbereiches Bauwerke ohne Zustimmung oder Genehmigung der Luftfahrtbehörde zulässig sind, sofern deren Höhe 35 m nicht überschreitet. Soweit für die Errichtung von Bauwerken nach landesrechtlichen Bestimmungen eine Baugenehmigung nicht vorgesehen ist, bedarf die Errichtung der Genehmigung nach Luftverkehrssicherheitslichen Erwägungen. Die Zustimmung bzw. Genehmigung wird nur erteilt, wenn die erforderliche Hindernisfreiheit im Hinblick auf den Flugbetrieb sichergestellt ist.

2. 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. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4 wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

3. Altablagerungen

Sollten bei 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 Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

5. Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 Grundflächenzahl

GH ≤ 8 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

----- Baugrenze

überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

● ● ● ● Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Landschaftsgarten / Schaugarten

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

15. Sonstige Planzeichen

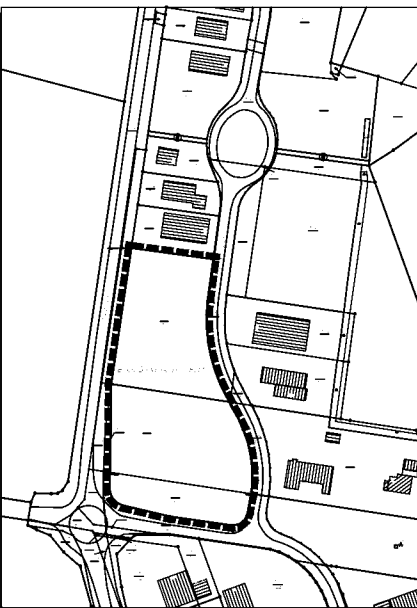
FSP: LWA*= 67 / 50 dB(A) tags / nachts Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² tags /nachts

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

GEMEINDE GANDERKESEE Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 184, 2. Änderung "Gewerbegebiet Westtangente"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Dezember 2013

M. 1 : 1.000

NWP
Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/ 97174-0
Internet: www.nwp-ol.de
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97174-73
Email: info@nwp-ol.de