PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 222, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 28.07.2011

gez. A. Gerken-Klaas

L.S. .....

(Bürgermeisterin)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 16.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 222 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 28.07.2011 .....

(Bürgermeisterin)

Öffentliche Auslegung
Durch Grundsatzbeschluss des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 01.11.1994 wurde die Entscheidungsbefugnis für die öffentliche Auslegung von Bauleitplanentwürfen gem. § 54 Abs. 4 NGO auf den Bürgermeister übertragen. Aufgrund dieser Befugnis hat die Bürgermeisterin die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 18.02.2011 bis einschl. 18.03.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 28.07.2011 .....

(Bürgermeisterin)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen
Durch Grundsatzbeschluss des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 01.11.1994 wurde die Entscheidungsbefugnis für die öffentliche Auslegung von Bauleitplanentwürfen gem. § 54 Abs. 4 NGO auf den Bürgermeister übertragen. Aufgrund dieser Befugnis hat die Bürgermeisterin die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung mit Einschränkungen wurden 09.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben erneut vom 20.04.2011 bis einschl. 04.05.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 28.07.2011 .....

(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 28.07.2011 .....

(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.01.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 27.01.2012 rechtsverbindlich geworden.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 30.01.2012 .....

(Bürgermeisterin)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den ....

(Bürgermeisterin)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Gemeinde Ganderkesee Gemarkung Ganderkesee Flur 43
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © GLL

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

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrechte und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsschutzgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder gewerbliche 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:

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigenen Informationen für Dritte bereitstellen… (Auszug aus § 5 Abs. 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 Mai 2009).
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.

Delmenhorst, den 22.07.2011 gez. Mentzel

L.S. .....

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften - Katasteramt Delmenhorst

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnernstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 19.07.2011

gez. Lüders

(Dipl.-Ing. Lüders)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO – Sondergebiet "Verbrauchermarkt"

MI – Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,8 – Geschoßflächenzahl

GF 500 m² – Geschoßfläche als Höchstmaß

0,3 – Grundflächenzahl

GR 100 m² – Grundfläche als Höchstmaß

II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(II) – Zahl der Vollgeschosse , zwingend

GH 5 m – Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g – geschlossene Bauweise

a – abweichende Bauweise

Baugrenze (Hinweis zur Vermaßung: es gilt die Mitte der Linie)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

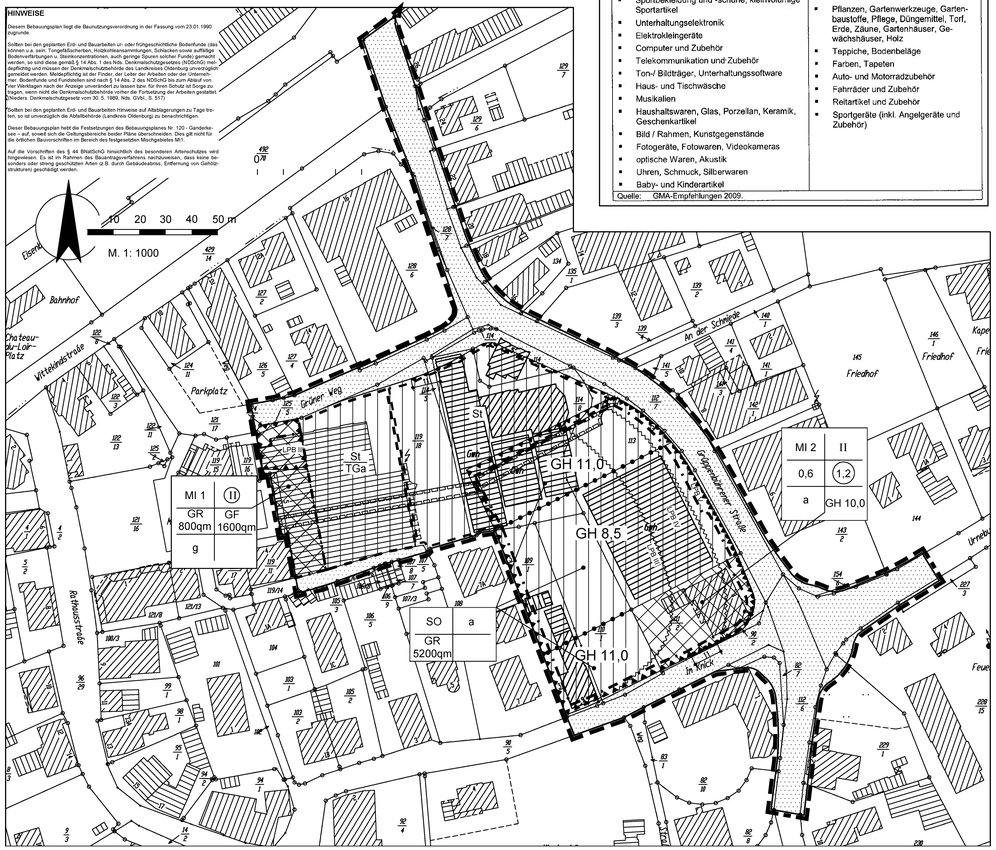
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St offene Stellplätze TGa Tiefgarage



Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

LPB III / LPB V – Abgrenzung der Lärmpegelbereiche LPB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97, und 98 NBauO

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Bereich, der im Bebauungsplan Nr. 222 als Mischgebiet MI1 festgesetzt ist.

§ 2 Dächer

Es sind nur Sattel- und Walmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 35-50 Grad zulässig. Ausnahmsweise sind für rückwärtige Gebäude bzw. Gebäudeteile und über dem Dachgeschoss Flachdächer zulässig.

§ 3 Außenhaut

Die Außenhaut der Gebäude (Wände und Dächer) ist in roten bis rotbraunen Verblendsteinen bzw. roter bis rotbrauner Dacheindeckung herzustellen.

§ 4 Giebel

Dem Marktplatz und dem Grünen Weg zugewandt, ist je 12 m Gebäudelänge mindestens 1 Giebel von mindestens 5 m Länge auszubilden, der gegenüber der Baugrenze um 0,25 m vorspringen muss.

Sortimentsliste für Ganderkesee

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
▪ Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker, Schlachter) Getränke, Reform-, Tabakwaren	▪ Lebendtiere, Tiernahrung, zoologischer Bedarf
▪ Drogerie- und Parfümeriewaren	▪ Elektrogroßgeräte
▪ Apotheker-, Sanitätswaren	▪ Möbel, Küchen-, Büro-, Gartenmöbel
▪ Schnittblumen	▪ Antiquitäten
▪ Schreibwaren, Büroartikel, Zeitschriften	▪ Bad- / Sanitäreinrichtungen
▪ Bücher	▪ Bettwaren, Matratzen
▪ Spielwaren, Bastelartikel	▪ Gardinen und Zubehör
▪ Bekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe	▪ Leuchten
▪ Schuhe, Lederwaren, Accessoires, Schirme	▪ Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren, Fliesen, Werkzeuge, Rollläden, Markisen
▪ Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige Sportartikel	▪ Pflanzen, Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege, Düngemittel, Torf, Erde, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Holz
▪ Unterhaltungselektronik	▪ Teppiche, Bodenbeläge
▪ Elektrokleingeräte	▪ Farben, Tapeten
▪ Computer und Zubehör	▪ Auto- und Motorradzubehör
▪ Telekommunikation und Zubehör	▪ Fahrräder und Zubehör
▪ Ton-/ Bildträger, Unterhaltungssoftware	▪ Reitartikel und Zubehör
▪ Haus- und Tischwäsche	▪ Sportgeräte (inkl. Angelgeräte und Zubehör)
▪ Musikalien	
▪ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	
▪ Bild / Rahmen, Kunstgegenstände	
▪ Fotogeräte, Fotowaren, Videokameras	
▪ optische Waren, Akustik	
▪ Uhren, Schmuck, Silberwaren	
▪ Baby- und Kinderartikel	

Quelle: GMA-Empfehlungen 2009.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sondergebiet SO „Verbrauchermarkt"

Das Sondergebiet SO „Verbrauchermarkt" dient vorwiegend der Unterbringung des großflächigen Einzelhandels im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Im Sondergebiet SO „Verbrauchermarkt" sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind
1. großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
2. sonstige Einzelhandelsbetriebe, Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Räume für freie Berufe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Stellplätze und Garagen für Personenkraftwagen sind auch über den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf hinaus zulässig. Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Sondergebietes SO „Verbrauchermarkt" wird wie folgt näher bestimmt:

Innerhalb des Sondergebietes SO „Verbrauchermarkt" sind insgesamt höchstens 4.150 qm Verkaufsfläche zulässig. Für einzelne Sortimente werden die nachfolgend angegebenen Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt:

Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Bäcker und Fleischer), Getränke, Reformwaren, Tabakwaren	zusammen	1.850 qm
Drogerie- und Parfümeriewaren		450 qm
Bekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe		300 qm
Haushaltswaren/Bestecke, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	zusammen	300 qm
Papier-, Schreibwaren, Büroartikel, Bücher, Zeitschriften	zusammen	150 qm
Spielwaren, Bastelartikel		250 qm
Schnittblumen		250 qm
Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte, Computer und Zubehör, Telekommunikation und Zubehör, Ton-/Bildträger, Unterhaltungssoftware, Fotogeräte, Fotowaren, Videokameras		300 qm

Der Anteil sonstiger zentrenrelevanter Sortimente (siehe dazu nebenstehende „Sortimentsliste Ganderkesee") darf innerhalb des Sondergebietes SO „Verbrauchermarkt" zusammen maximal 400 qm Verkaufsfläche betragen, wobei für jedes einzelne Sortiment der Liste maximal 100 qm zulässig sind. Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente unterliegen im Einzelnen keiner Flächenbeschränkung.

2. Mischgebiete MI 1 und MI 2

2.1 Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI1 und MI2 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO und gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

2.2 Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI1 und MI2 sind im Erdgeschoss Wohnungen nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 7 BauNVO).

2.3 Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI1 und MI2 sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).

3. Abweichende Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass die Länge von Gebäuden mehr als 50 m betragen darf. Gebäude dürfen ohne oder mit verringertem seitlichem Grenzabstand errichtet werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

4. Gehrechte

Begünstigte des festgesetzten Gehrechtes ist die Allgemeinheit. Innerhalb von Gebäuden muss im Verlauf der mit dem Gehrecht festgesetzten Fläche eine lichte Höhe von mindestens 3 m gewährleistet sein. Abweichungen von dem in der Planzeichnung festgesetzten Verlauf können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies aus bautechnischen oder baugestalterischen Gründen erforderlich wird und einen Breite von 3 m nicht unterschritten wird. (gem. § 9 (1) 21 BauGB)

5. Höhe baulicher Anlagen

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der Grüppenbührener Straße am Schnittpunkt der Fahrbahnmitte mit der verlängerten Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 111/2 und 113 , der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes. Untergeordnete Bauteile im Sinne der Bauordnung wie z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme bleiben unberücksichtigt. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen als Dachaufbauten eine Höhe von 3 m nicht überschreiten. (gem. § 18 BauNVO)

6. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. (gem. § 19 (4) BauNVO)

7. Anpflanzungen

Die Anlagen für Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken, soweit sie sich nicht auf einer Tiefgarage befinden, sind mit standortheimischen Laubbäumen (z.B. Eiche, Buche, Bergahorn, Esche, Vogelbeere, Faulbaum, Weide, Erle, Linde) mit 10/12 cm bis 12/14 cm Stammumfang zu bepflanzen, wobei ein Baum pro 10 Stellplätze zu rechnen ist. Pro Baum ist ein Pflanzbeet von min. 4 qm Fläche vorzusehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

8. Lärmschutz

8.1 Passiver Lärmschutz

Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen.

Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Grüppenbührener Straße liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen/Büroräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III, IV bzw. V entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich III	35 dB(A)/30 dB(A)
Lärmpegelbereich IV	40 dB(A)/35 dB(A)
Lärmpegelbereich V	45 dB(A)/40 dB(A)

Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

Innerhalb der festgesetzten Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind typische Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) nur auf den der Gruppenbührener Straße abgewandten Seite im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. Alternativ hierzu sind diese Außenwohnbereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) abzuschirmen.

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.2 Aktiver Lärmschutz

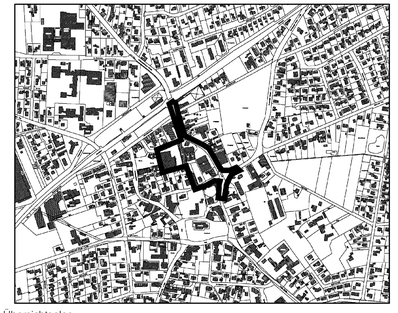
Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind offene Ladebereiche nicht zulässig. *Hier*von kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass den Belangen des Lärmschutzes auf andere Weise gleichwertig entsprochen wird. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.3 Nutzungszeiten

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist die Nutzung nicht überdachter Stellplätze sowie Zu- und Ablieferverkehr nur von 6 – 22 Uhr zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 222
- Ganderkesee (Grüner Weg/Im Knick, Grüppenbührener Straße)



Übersichtsplan

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnernstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99