Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz, hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Beiderseits der Mühlenstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 19.09.2012 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,

© 2011 LGLN
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 6.04.2011). 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 14.09.12 L.S. gez. Mentzel
Katasteramt Delmenhorst

Planverfasser

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

Oldenburg, den 13.09.2012 gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Ganderkesee, den .....
Bürgermeisterin

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 02.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 11.07.2011 bis 22.08.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 19.09.2012 gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.07.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 19.09.2012 gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 28.09.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 ist damit am 28.09.2012 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 08.10.2012 gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

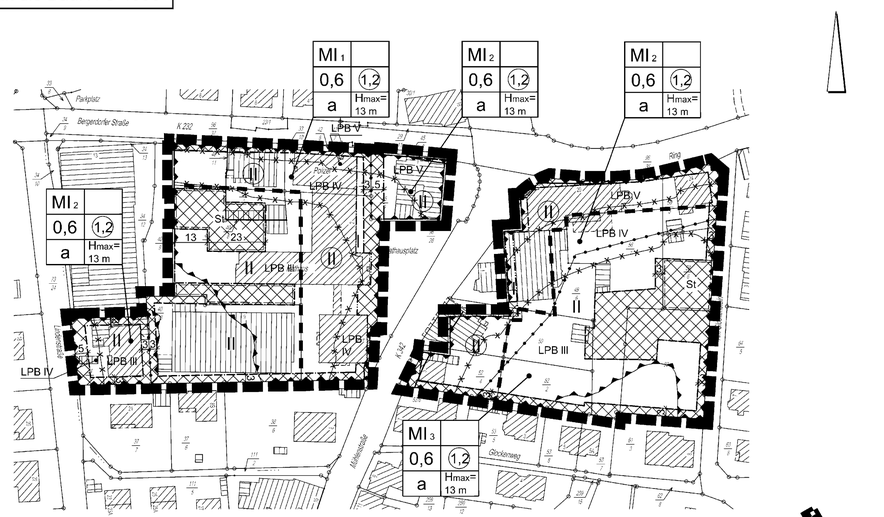
Ganderkesee, den .....
Bürgermeisterin

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 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)

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 1993 (BGBl. I S. 466)

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

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	46464FO__12_R10.DXF	12.04.2011
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiete

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

(2) In den Mischgebieten ist die Ausnahme nach § 6 (3) (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) nicht zulässig. (§ 1 (6) BauNVO).

(3) Im Mischgebiet 3 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 Parfümeriewaren
- Apotheker-, Sanitätswaren
- Schnittblumen
- Schreibwaren, Büroartikel, Zeitschriften
- Bücher
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Schuhe, Lederwaren, Accessoires, Schirme
- Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige Sportartikel
- Unterhaltungselektronik
- Elektrokleinartikel
- Computer und Zubehör
- Telekommunikation und Zubehör
- Ton-/ Bildträger, Unterhaltungssoftware
- Haus- und Tischwäsche
- Musikalien
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Bild / Rahmen, Kunstgegenstände
- Fotogeräte, Fotowaren, Videokameras
- Optische Waren, Akustik
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Baby- und Kleinartikel

(4) Im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 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

(1) Die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 und Geschoßflächenzahl von 1,2 im Mischgebiet 1 und 2 dürfen um bis zu 2/3 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 bzw. einer Geschoßflächenzahl von 2,0 überschritten werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

3. Bauweise

(1) In den Mischgebieten (MI 2 und 3) ist gemäß § 22 [4] BauNVO eine abweichende Bauweise (a) mit einseitiger Grenzbebauung zulässig.

(2) In den Mischgebieten (MI 1) ist gemäß § 22 [4] BauNVO eine abweichende Bauweise (a) mit einseitiger Grenzbebauung und Gebäudelängen bis zu 80 m zulässig.

4. Baulinie

(1) Auf der Baulinie muss gebaut werden. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Sonnenschutzanlagen. Zudem dürfen die Gebäudeteile ausnahmsweise von den festgesetzten Baulinien um maximal 0,50 m vor- oder zurückspringen.

5. Höhenbegrenzung

(1) Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, dass die Höhe der baulichen Anlagen in den festgesetzten Mischgebieten (MI) nicht mehr als 13 m betragen darf.

(2) Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrbahnmitte und der Gebäudemitte.

(3) Gemäß § 16 [2] BauNVO darf die Traufhöhe bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen in den Mischgebieten nicht mehr als 6,50 m betragen. Insgesamt darf die Traufhöhe nicht weniger als 2,75 m betragen. Ausgenommen von der Festsetzung zur Traufhöhenbegrenzung sind Krüppelwalme, Frontspieße und Dachgauben.

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

(1) In den Mischgebieten können die Orientierungswerte für Mischgebiete nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 durch Straßenverkehrsgeräusche von den angrenzenden öffentlichen Straßen um bis zu 11 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 hinreichender baulicher Schutz gegenüber Außenlärm nachzuweisen. Ein Einzelnachweis ist auch auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zulässig. Pegelminderungen durch vorgelagerte Bauteile oder Gebäude dürfen bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels in Ansatz gebracht werden.

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis V sind für Neubauten bzw. bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie Büroräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB für Büro- und Sozialräume

Lärmpegelbereich IV erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB für Büro- und Sozialräume

Lärmpegelbereich V erf. $R'_{w,res}$ = 45 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB für Büro- und Sozialräume

(2) In allen Mischgebieten muss bei Schlafräumen und Kinderzimmern die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern möglich sein. Eine geeignete Raumbelüftung kann unter anderem durch:

- eine zentrale Hauslüftungsanlage
- eine Querlüftung über Lüftungsöffnungen oder Fenster in der der Lärmquelle abgewandten Hausseite oder durch
- schallgedämmte Lüftungsöffnungen mit einer Einfügungsdämpfung die dem Schalldämm-Maß der Fenster entspricht

sichergestellt werden.

(3) Im Lärmpegelbereich V sind schutzbedürftige Freibereiche (Balkone, Terrassen...) unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Einzelfall die Einhaltung eines Beurteilungspegels von 60 dB(A) nachgewiesen wird. Für einen solchen Nachweis darf der maßgebliche Außenlärmpegel im Nahbereich der straßenabgewandten Gebäudeseite um 10 dB(A) gemindert werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Grundflächenzahl

1,2 — Geschossflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(II) — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (zwingend)

H_{max}=13 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

Baulinie

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen nach Art der baulichen Nutzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen nach Maß der baulichen Nutzungen

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

LPB III — Lärmpegelbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

1. Rechtskraft

Mit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 163 „Beiderseits der Mühlenstraße" treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 163 „Beiderseits der Mühlenstraße" 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 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15; Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. 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 Arbeiten gestattet.

3. 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.

4. Altlasten

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

5. Einzelhandelskonzept Ganderkesee

Die in der Planzeichnung dargestellte Grenze des Zentralen Versorgungsbereiches (Grenze zwischen den Baugebieten MI 2 und MI 3) ist bei zukünftigen Planungen und Ansiedlungen im Bereich Einzelhandel zu beachten. Ein zentrenverträgliches Kernsortiment der Ganderkeseer Liste ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugebiete MI 1 und MI 2 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, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst umgehend zu benachrichtigen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 der Gemeinde Ganderkesee.

2. Dachform und Dachneigung

Die Gebäude sind mit geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 25 ° und höchstens 50 ° zu errichten. Dachgauben, Krüppelwalme und Grasdächer haben einen Neigungswinkel von mindestens 20 ° aufzuweisen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, sofern sie maximal 30 m² Grundfläche aufweisen.

3. Dacheindeckung

Für Dacheindeckungen dürfen keine glasierten oder sonstig reflektierenden Baustoffe verwendet werden. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

In den MI-Gebieten westlich der Mühlenstraße wird zusätzlich bestimmt, dass für die Eindeckung nur Dachziegel oder Betondachsteine in roten Farbtönen zugelassen sind.
Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Grasdächer, Solaranlagen und Wintergärten.
Als Grundlage für die roten Farbtöne für die Dacheindeckung gelten in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020 und 3031.

4. Umfassungswände

Bei der Gestaltung der geschlossenen Umfassungswände dürfen lediglich rote Mauerziegel und Wandputze verwendet werden. Untergeordnete Bauteile gemäß § 7b BauNVO und Wintergärten dürfen auch mit Holz- und Metallverkleidungen versehen werden.

Als Grundlage für die roten Farbtöne für die Mauerziegel gelten in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020 und 3031.

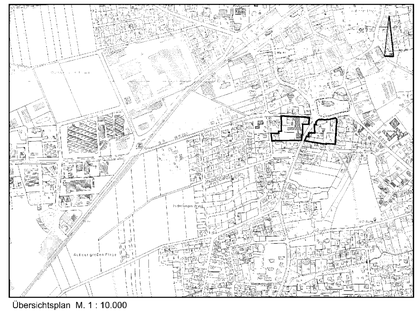
5. Fassadenöffnungen

Innerhalb der MI-Gebiete müssen alle Öffnungsmaße (Fenster, Türen etc.) stehende Formate (Höhe größer Breite) aufweisen; breitere Öffnungen müssen jeweils in stehende Formate untergliedert werden.

Gemeinde Ganderkesee
Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 163, 1. Änderung "Beiderseits der Mühlenstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84
der Niedersächsischen Bauordnung
Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Juli 2012 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