

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 274 „Im Lekkerland“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Ganderkesee, den 12.01.2023 L.S. gez. Ralf Wessel  
Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

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



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.10.2021). 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.

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn  
Öffentl. best. Vermessungsingenieur  
Neue Finien 2, 28832 Achim

Achim den 05.01.2023 L.S. gez. U. Ehrhorn  
(Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

## Planverfasser

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

Oldenburg, den 22.12.2022 gez. Th. Aufleger  
(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 26.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Ganderkesee, den 12.01.2023 gez. Ralf Wessel  
Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 14.07.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und sich für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgesprochen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 274 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 15.08.2022 bis 15.09.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 12.01.2023 gez. Ralf Wessel  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 274 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 12.01.2023 gez. Ralf Wessel  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Ganderkesee ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.01.2023 mit Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 274 ist damit am 20.01.2023 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 23.01.2023 gez. Ralf Wessel  
Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 274 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 274 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den ..... Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ganderkesee, den ..... GEMEINDE GANDERKESEE  
Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

## Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 1 (9) BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet folgende Nutzungen nach § 8 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO

(2) Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet folgende gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

### 2. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

(1) Für das eingeschränkte Gewerbegebiet ist eine maximale Gebäudehöhe von 13,0 m festgesetzt. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße („Im Lekkerland“), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

(2) Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes.

### 3. Bauweise

Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend hiervon wird gemäß § 22 (4) BauNVO für das eingeschränkte Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Innerhalb der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen größer 50 m zulässig.

### 4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ist auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen eine Feldhecke (Gehölzstreifen) aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt lochversetzt mit Reihenabständen von 1 m und Pflanzabständen innerhalb der Reihen von 1,5 m. Bäume sind mit Pflanzabständen von 10 m anzuordnen. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen, Beeinträchtigungen der Feldhecke durch die Nutzung der angrenzenden Flächen sind auszuschließen. Geeignete Arten sind der nachfolgenden Liste zu entnehmen.

Hochwüchsige Bäume	Niedrige Bäume, Sträucher		
Stieleiche	Quercus robur	Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus	Eberesche	Sorbus aucuparia
Rotbuche	Fagus sylvatica	Schlehe	Prunus spinosa
Vogelkirsche	Prunus avium	Haselnuss	Corylus avellana
		Weißdorn	Crataegus monogyna
		Hundsrose	Rosa canina

### 5. Flächen mit Pflanzbindung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

(1) Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die standortgerechten Gehölze sowie die halbruderalen Saumstrukturen zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Rodungen sind nur bei erforderlichen Maßnahmen im Zuge der Verkehrssicherungspflicht zulässig. Alle wurzelschädigenden Bauweisen, Versiegelungen, Abgrabungen oder die Errichtung von Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in diesem Bereich unzulässig.

(2) Bei Abgang der als zu erhalten festgesetzten Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Auswahl geeigneter Arten ist der obenstehenden Liste zu entnehmen.

### 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:

Fläche	tags [dB]	nachts [dB]
GEe	61	46

## Hinweise

### 1. Denkmalschutz/ Bodenarchäologie

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

### 2. Altablagerungen

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

### 3. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

### 4. Kampfmittel

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

### 5. Artenschutz

Die Maßgaben des Artenschutzrechts gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Zum Schutz von Brutvögeln sind bauvorbereitende Maßnahmen wie Baufeldfreimachung sowie unvermeidbare Gehölzfällungen nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze oder Bereiche hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann.

Werden die entsprechenden Maßnahmen während der Brutphase erforderlich, erfolgt zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen eine vorherige Überprüfung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches durch eine fachkundige Person.

### 6. Verwendete DIN-Normen und Regelwerke


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

### 7. Beleuchtung Plangebiet


Die Beleuchtung der Anlagen und Flächen sind so zu installieren, dass eine Beleuchtung der neu anzulegenden Anpflanzungen sowie der umgebenden Landschaft und des Nachthimmels vermieden werden. Ergänzend hierzu sollten insektenfreundliche Leuchtmittel (geringer UV-Anteil, z.B. LED-Beleuchtung mit einer Farbtemperatur < 4000 K) gewählt werden.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

 Eingeschränktes Gewerbegebiet



### 2. Maß der baulichen Nutzung

 Baumassenzahl  
0,8 Grundflächenzahl  
GH13,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe

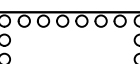
### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

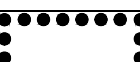
a Abweichende Bauweise

 Baugrenze

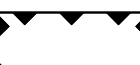
 überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche

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

 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

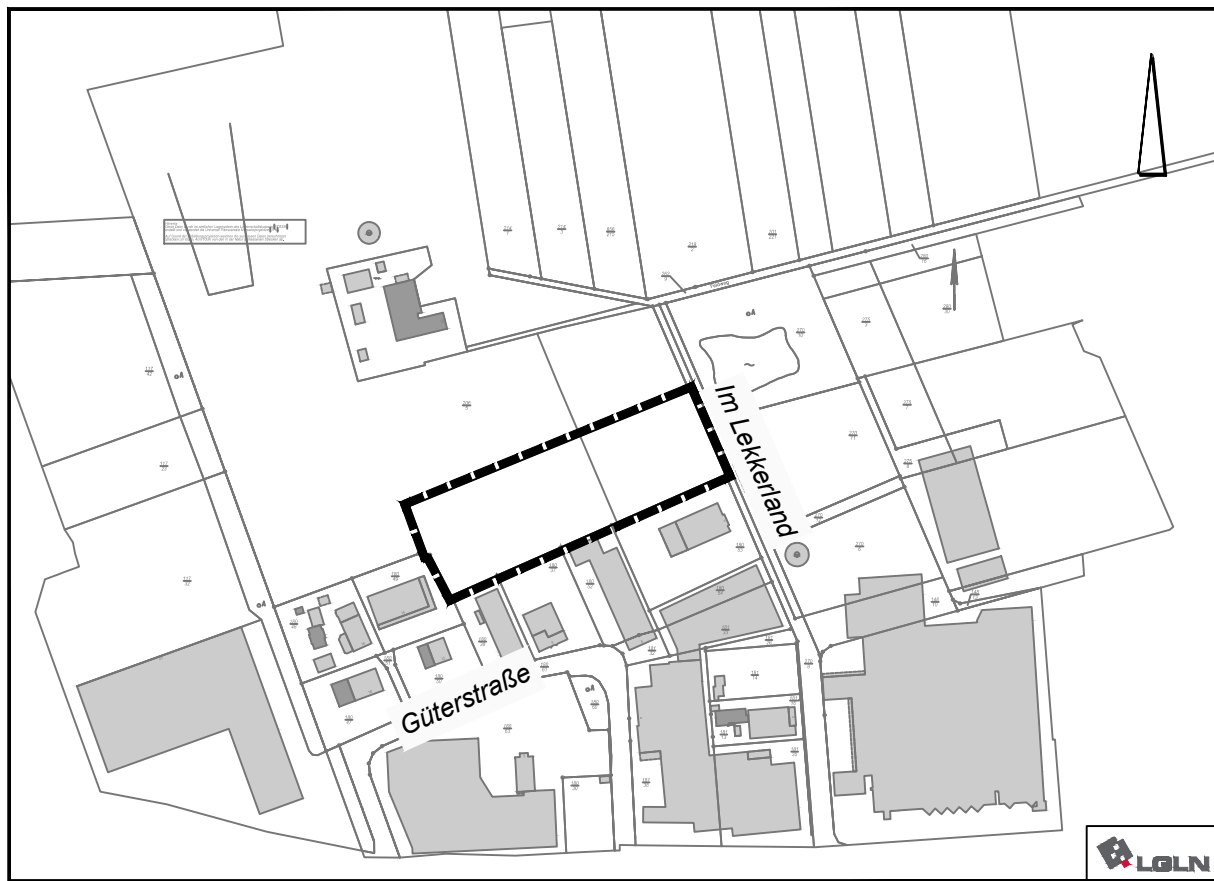
### 15. Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes  
Emissionskontingente tags/nachts

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## Gemeinde Ganderkesee Landkreis Oldenburg

## Bebauungsplan Nr. 274 "Im Lekkerland"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Abschrift

M. 1 : 1000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de

