PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 109 A - Bookhorn- bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzungen sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 25.03.1999

gez. Hubmann (Siegel) gez. Sprung
(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 21.10.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 A - Bookhorn beschlossen.

Ganderkesee, den 25.03.1999 gez. Sprung
(Gemeindedirektor)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Flur ..., Gemarkung ..., Gemeinde Ganderkesee

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.02.1997). 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 17.05.1999 gez. Beneke
(Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Land Katasteramt Delmenhorst)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel. 0441/97201-0
Fax 0441/97201-99

Oldenburg, den 25.03.1999
gez. Peter Meyer
(Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 02.12.1998 bis 04.01.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 25.03.1999 gez. Sprung
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.03.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 25.03.1999 gez. Sprung
(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten
Die Satzungsbeschlüsse des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.08.99 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser - Ems ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind damit am 06.08.99 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 30.08.99 gez. Sprung
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den ...
(Gemeindedirektor)

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttretendes Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den ...
(Gemeindedirektor)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet

GI (E3) — Industriegebiet, es sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belastigend sind

Maß der baulichen Nutzung

I, 2 — Geschoßflachenzahl

0,6 — Grundflachenzahl

5,0 — Baumassenzahl

18 m — maximale Gebaudehohe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflachen mit Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

öffentliche Grünflachen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flachen fur Wald

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

Umgrenzung von Flachen fur Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen:

Baume

Erhaltung von:

Baumen

Umgrenzung von Flachen zum Anpflanzen von Baumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flachen mit Bindungen für Bepflanzungen und fur die Erhaltung von Baumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewassern

Sonstige Planzeichen

Grenze des raumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

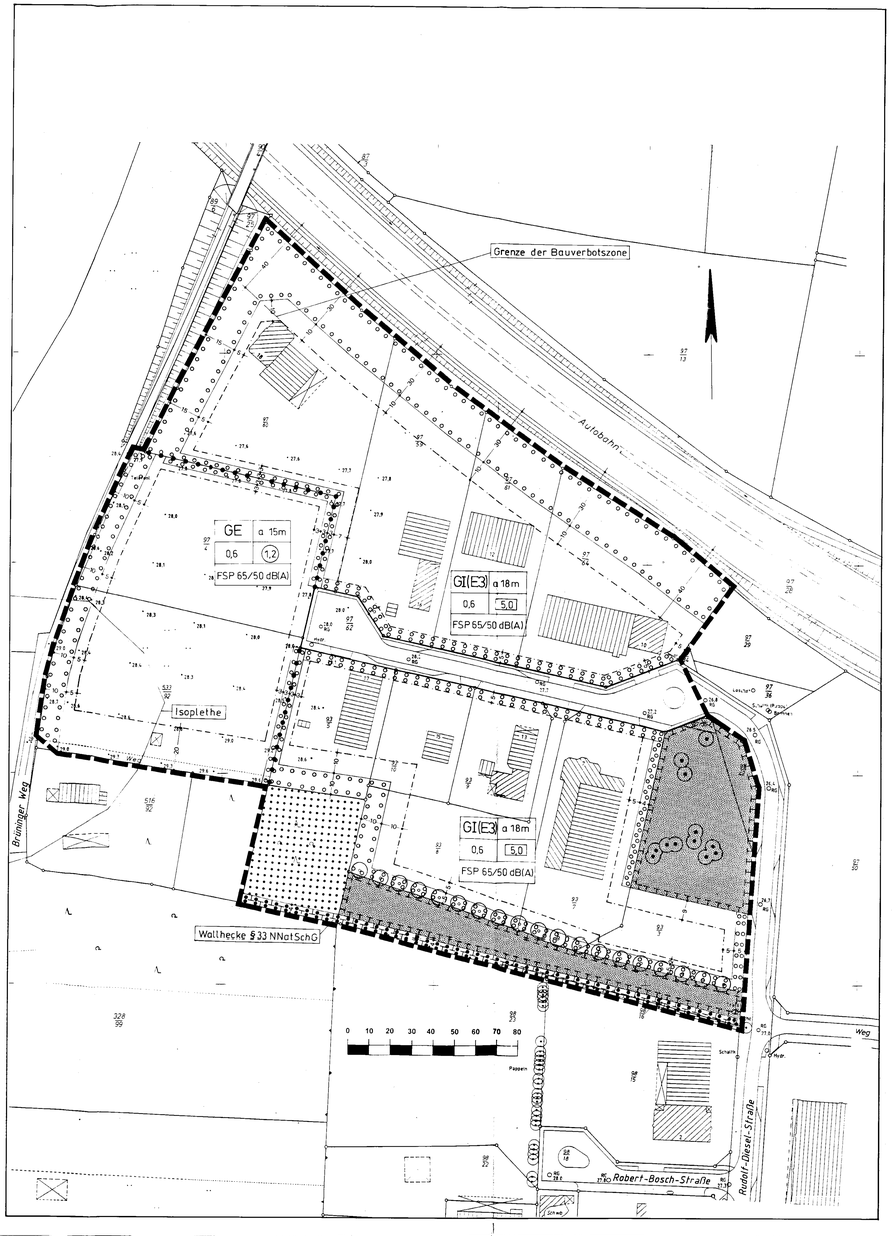
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

FSP60/45 — Flachenbezogener Schalleistungspegel: zulassiger dB(A)-Wert je qm Grundstucksflache, Tag-/Nachtwert

Isoplethe (Geruchswahrnehmungsschwelle 1GE/m³ in 8 % der Jahresstunden)

Nachrichtliche Übernahme

Bauverbotszone (20 m bzw. 40 m)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Gewerbegebiet GE und Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen GI (E3)

Im Gewerbegebiet GE und im Industriegebiet GI (E3) sind unzulassig:
Tankstellen

Innerhalb des Gewerbegebietes GE und der Industriegebiete GI (E3) sind Betriebe mit Verkauf an den Endverbraucher ausnahmsweise zulässig.

Durch die festgesetzten flachenbezogenen Schallleistungspegel werden das Gewerbegebiet und das Industriegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und ihren besonderen Betriebsflachen und Eigenschaften gegliedert. Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, konnen in Form eines Schirmwertes (berechnet z.B. gemaß VDI 2729) bezuglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flachenschallleistungspegels zugerechnet werden. Erhohte Luftabsorptions- und Bodendampfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhangige Pegelminderungen gemaß VDI 2714) und / oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen konnen bezuglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flachenschallleistungspegels zugerechnet werden. Umverteilungen der abstrakt berechneten, flachenbezogenen Schallleistungspegel auf den Teilflachen konnen im konkreten Einzelfall vorgenommen werden.

Innerhalb des Gewerbegebietes GE sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenuber in Grundflache und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig, wenn für Innenraume Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorgenommen werden. Bei der Grundrißgestaltung sind Wohn-, Schlaf- und Burorame den larmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsraumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Badern und Hausarbeitsraumen) sind so auszufuhren, daß sie den Anforderungen des Larmpegelbereichs V der DIN 4109 entsprechen. Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, daß die Schalldammaße wegen der baulichen Verhaltnisse oder wegen einer Veranderung der Immissionssituation unterschritten werden.

Innerhalb eines Schutzstreifens von 150 m (gemessen von der sudlichen Grenze der Flurstucke 97/28 und 97/22 (Autobahn)) sind Buro- und Aufenthaltsraume bei Neubauten, wesentlichen Anderungen oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, der autobahnabgewandten Seite zuzuordnen.

Innerhalb des gekennzeichneten Teilbereiches des Gewerbegebietes (GE) sind Buro- und Aufenthaltsraume sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, nicht zulässig.

2 Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebaudelange.

3 Bezugspunkte für die Gebäudehöhen

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebaudehohe ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der offentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Hauptgrundstückszufahrt.

Oberer Bezugspunkt für die Gebaudehohe ist jeweils der hochste Punkt auf der Außenflache eines Gebaudes.

4 Begrenzung der Zufahrten

Maximal durfen pro Baugrundstuck nur 2 Zufahrten mit jeweils max. 6 m Breite angelegt werden. Die Anlage einer 3. Zufahrt kann ausnahmsweise zugelassen werden.

5 Anpflanzflächen

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Flache für das Anpflanzen von Baumen und Strauchern ist ein Gehölzstreifen als freiwachsende Hecke anzulegen. Die Auswahl der Pflanzen ist anhand der im Anhang zur Begrundung abgedruckten Pflanzenliste zu treffen. Abgangige Baume und Straucher sind laufend zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen ist aus der Pflanzliste im Anhang zur Begrundung auszuwahlen. Eine Unterbrechung der Hecke für die Anlage von Zufahrten ist zulässig.

6 Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten, zu erhaltenden Einzelbaume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgangige Baume sind laufend zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen ist aus der Pflanzliste im Anhang zur Begrundung auszuwahlen. Beeintrachtigungen des festgesetzten Gehölzbestandes durch die Nutzung angrenzender Flachen - insbesondere im Kronentraul- und Wurzelbereich - sind auszuschließen.

7 Begrünung der Grundstücksgrenzen

Zur Einfriedung der Grundstucke sind ausschließlich lebende Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Die Auswahl der Pflanzen ist anhand der im Anhang zur Begrundung enthaltenen Pflanzliste zu treffen.

8 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Flache für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der naturlichen Eigenentwicklung zu uberlassen. Vorhandene standortgerechte Gehölze und der Jungaufwuchs sind zu erhalten und zu schutzen. Der Einsatz von Herbiziden und Dungemitteln ist nicht zulässig.

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fruhgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzuglich einer Denkmalschutzbehorde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1989, Nds. GVbl., S. 517).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzuglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 - Bookhorn auf, soweit sich die Geltungsbereiche beider Plane überschneiden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Innerhalb der Sichtdreecke ist im Bereich zwischen 0.8 m und 2.5 m über Fahrbahnoberflache jede sichtbehinderndе Nutzung unzulässig. Ausgenommen davon ist im Plan festgesetzter Baumbestand.

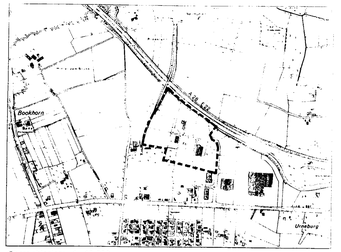
Bauverbotszone (§9 (1 Nr. 1 und Nr. 2 FStrG):
Im Abstand bis 40 m entlang der Bundesautobahn (A 28) - gemessen vom äußeren Rand der befestigten nächstgelegenen Fahrbahnkante - sind Hochbauten und bauliche Anlagen (auch Aufschuttungen und Abgrabungen großeren Umfangs) nicht zulässig.

Baubeschränkungszone (§9 (2) Nr. 1 und Nr. 2 FStrG):
Innerhalb der Baubeschränkungszone – im Abstand von bis 100 m entlang der Bundesautobahn (A 28) – durfen Werbeanlagen im Sichtfeld der A 28 nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist Werbung an der Statte der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbauamtes Oldenburg-Ost bedarf.

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 109 A
-Bookhorn-

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

Bearbeitungsstand: 02.03.1999