

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee den Bebauungsplan Nr. 264 - Rethorn „Birkenweg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Ganderkesee, den 08.08.2022

L.S.

gez. Ralf Wessel

(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021



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 21.12.2020). 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.

Katasteramt Wildeshausen

Wildeshausen, den 01.08.22

L.S.

gez. G. Janzen

Unterschrift

Günther Janzen
Vermessungsrat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 264 wurde ausgearbeitet von pk plankontor städtebau gmbh, Ehnemstraße 126, 26121 Oldenburg

gez. Lüders

Oldenburg, den 25.07.2022

(Dipl.-Ing. Lüders)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat sich in seiner Sitzung am 06.10.2021 für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 264 ausgesprochen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ganderkesee, den 08.08.2022

gez. Ralf Wessel

(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 25.11.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 264 und der Begründung zugestimmt und sich für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgesprochen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 264 mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 20.12.2021 bis 28.01.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

gez. Ralf Wessel

Ganderkesee, den 08.08.2022

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 264 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.07.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 08.08.2022

gez. Ralf Wessel

(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 264 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.02.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. 06 / 23 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 264 ist damit am 03.02.2023 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 06.02.2023

gez. Ralf Wessel

(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 264 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Oktober 2021 (Nds. GVBl. S. 700)

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 (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

GE o
0,4 GH 18,0

Punkt 1
12,64

Punkt 2
14,86

Punkt 3
15,56

Punkt 4
16,26

Punkt 5
16,96

Punkt 6
17,66

Punkt 7
18,36

Punkt 8
19,06

Punkt 9
19,76

Punkt 10
20,46

Punkt 11
21,16

Punkt 12
21,86

Punkt 13
22,56

Punkt 14
23,26

Punkt 15
23,96

Punkt 16
24,66

Punkt 17
25,36

Punkt 18
26,06

Punkt 19
26,76

Punkt 20
27,46

Punkt 21
28,16

Punkt 22
28,86

Punkt 23
29,56

Punkt 24
30,26

Punkt 25
30,96

Punkt 26
31,66

Punkt 27
32,36

Punkt 28
33,06

Punkt 29
33,76

Punkt 30
34,46

Punkt 31
35,16

Punkt 32
35,86

Punkt 33
36,56

Punkt 34
37,26

Punkt 35
37,96

Punkt 36
38,66

Punkt 37
39,36

Punkt 38
40,06

Punkt 39
40,76

Punkt 40
41,46

Punkt 41
42,16

Punkt 42
42,86

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GE

Gewerbegebiete

SO

Sondergebiet "Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen" (laufende Nummerierung)

Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl

z.B. III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. GH 25,0

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter (m), über Normalhöhennull (NN) Gebäudehöhe

TH 20,0

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter (m), über Normalhöhennull (NN) Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise

a

abweichende Bauweise

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

priv

private Verkehrsfläche

off

öffentliche Verkehrsfläche

Grünflächen

private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen

Schutz von Gehölzen

Flächen mit Nutzungseinschränkungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

Lärmpegelbereiche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (informatorisch) (laufende Nummerierung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Die Sondergebiete SO 1-3, Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen dienen vorwiegend der Unterbringung von Pflegeeinrichtungen sowie barrierefreien Wohnungen.

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO 1-2 sind folgende nicht wesentlich störende Nutzungen zulässig:

- Pflegeeinrichtungen
- Wohnungen für Senioren, pflege- bzw. betreuungsbedürftige oder behinderte Menschen
- Räume für
 - Physiotherapie
 - Dienstleistungen zur Körperpflege (Friseur, Kosmetik, Hand- und Fußpflege)
- Kiosk mit nicht mehr als jeweils 50 m² Nutzfläche
- Gastronomie mit jeweils nicht mehr als 150 m² Nutzfläche
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter - sofern sie im Zusammenhang mit einer im Sondergebiet (SO) zulässigen Nutzung stehen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO 3 sind folgende nicht wesentlich störende Nutzungen zulässig:

- Gastronomie mit jeweils nicht mehr als 150 m² Nutzfläche
- Schulungs- und Seminarräume
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter - sofern sie im Zusammenhang mit einer im Sondergebiet (SO) zulässigen Nutzung stehen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.

1.2 Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet (GE) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Überschreitung der Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

Die gemäß Einscrib in der zeichnerischen Festsetzung maximal zulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt des Daches), gemessen zwischen der unteren Bezugsebene und der Gebäudehöhe, darf nicht überschritten werden. Untere Bezugsebene ist Normalhöhennull (NN). Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist für untergeordnete technische Aufbauten sowie für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um bis zu 1,5 m zulässig.

Hinweis: Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Punkt 1 hat die Höhe 12,56 m üNN, Punkt 2 hat die Höhe 14,86 üNN. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen im Sondergebiet über NN entsprechen einer absolut zulässigen Höhe von ca. 10,0 m - 12,50 m über Gelände. Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Punkt 3 hat die Höhe 12,64 m üNN. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im Gewerbegebiet über NN entsprechend einer absolut zulässigen Höhe von ca. 5,4 m über Gelände. Diese in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhen dienen nur der Information und haben keinen Festsetzungscharakter.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche „Schutz von Gehölzen“ sind bauliche Anlagen wie Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen des Bodens, Materialablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung der festgesetzten Bäume beeinträchtigen können, nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen „Schutz von Gehölzen“ Wege hergestellt werden, sofern diese in wasserdurchlässigem Material angelegt werden.

5. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf.

6. Rückhaltung von Regenwasser (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Offene Anlagen zur Regenwasserrückhaltung sind in den festgesetzten privaten Grünflächen zulässig.

7. Passiver Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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 bahnzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Schienenachse liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen/Bürräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 (2018) - Schallschutz im Hochbau - für den Lärmpegelbereich IV und V entsprechen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist in der Planzeichnung ersichtlich. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Resultierendes Schalldämm-Maß dB(A)	
reich	Wohn- und Schlafräume	Bürräume
IV	40	35
V	45	40

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämmmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können. Für die von der Bahn abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) und bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft als Laubwald zu erhalten.

9. Bindungen für Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bei Abgang eines zur Erhaltung festgesetzten Baumes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist auf dem Baugrundstück als Ersatzpflanzung mindestens ein hochstammiger standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Auswahl der anzupflanzenden Bäume ist die folgende Pflanzliste zugrunde zu legen:

Gehölzart	Qualität
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	
Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm
Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	
Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Als Nutzungsberechtigte für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden die Nutzungsberechtigten des Flurstückes 96/7 festgesetzt.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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 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 vier 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 den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

4. Artenschutz

Die Maßgaben des Artenschutzrechts gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Unvermeidbare Gefährdungen sind nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einen jeden Jahres zulässig (§39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze 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. Zu beachten ist, dass auch im Winter eine Betroffenheit von überwinterten Fledermäusen bestehen kann. Werden bei der Begehung/Kartierung Höhlen oder andere dauerhafte Lebensstätten festgestellt, sind die entsprechenden Bäume/Gebäude möglichst zu erhalten. Wenn eine Beseitigung unvermeidbar ist, ist entsprechend im Vorhinein ein geeigneter Ausgleich zu schaffen, damit die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung zu beantragen.

Um die Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten zu vermeiden, ist für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 4.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

5. Ökologische Baubegleitung

In der Zeit von Baubeginn bis Bauende soll eine ökologische Baubegleitung durch eine fachlich dafür geeignete Person erfolgen. Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die fachliche Begleitung und Überwachung der Einhaltung der naturschutzfachlichen Auflagen und Schutzmaßnahmen in enger Abstimmung mit der Bauleitung. Termine, Ergebnisse von Begehung und Entscheidungen der ökologischen Baubegleitung werden dokumentiert.

6. Gartenbereiche

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen ökologischen Nachteile ist die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten unzulässig. Die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen benötigten Flächen (Gärten) sind gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen bzw. versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten (z.B. Rasenflächen, Beete, Gehölzstrukturen etc.). Unzulässig sind versiegelte Bereiche oder vegetationsfreie Flächen (z.B. Schotter, Kies o.ä.).

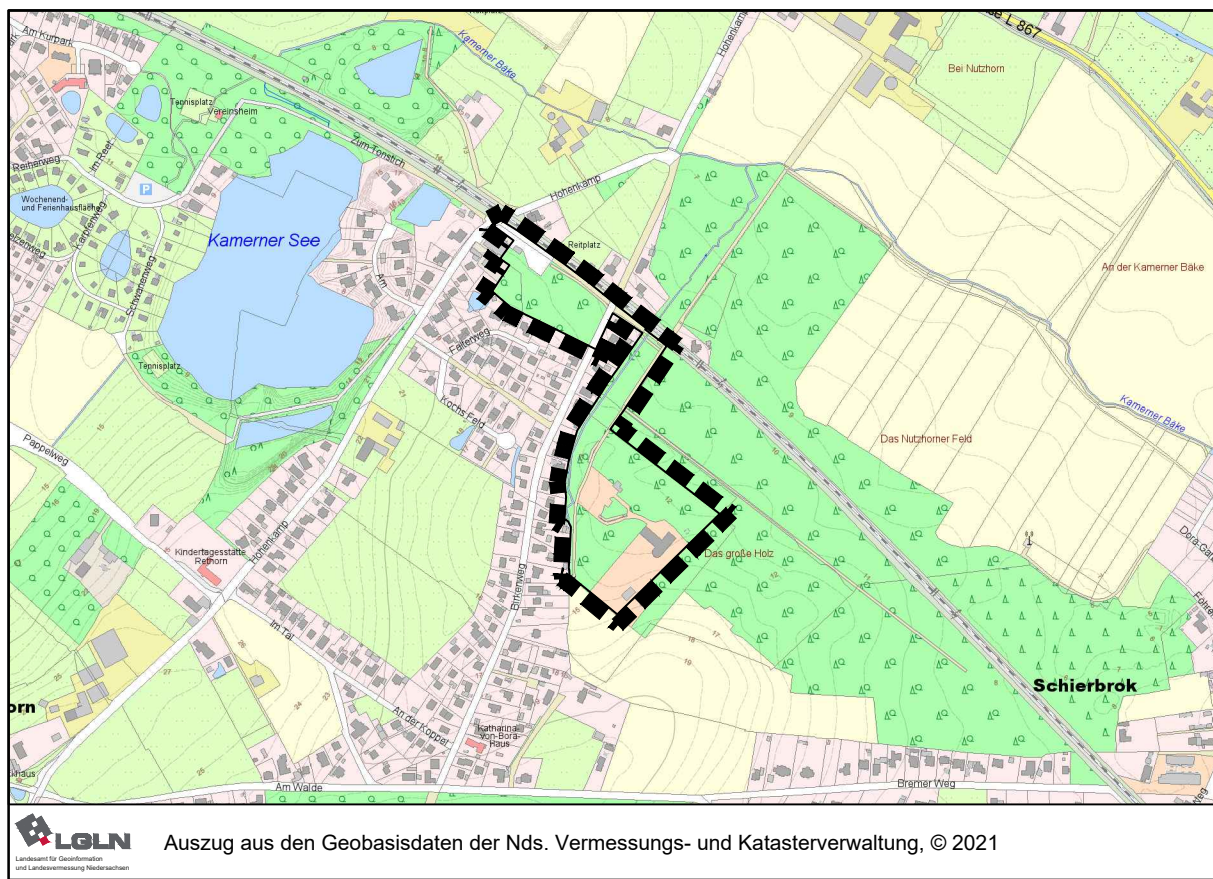
7. Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

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

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 264 -

Rethorn "Birkenweg"



Übersichtsplan: 1 : 10.000

Februar 2023