

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 217 „Gewerbegebiet westlich der Sahrener Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 21.04.2010

L.S.

gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1.000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.12.2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg
- Katasteramt Delmenhorst -

Delmenhorst, den 30.03.2010

L.S.

gez. Roßkamp
Katasteramt Delmenhorst

Planverfasser

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

Oldenburg, den 12.03.2010

gez. Th. Aufleger

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 217 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Ganderkesee, den

Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 12.03.2009 über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes und seiner Begründung entschieden.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 217 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 30.03.2009 bis 30.04.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 21.04.2010

gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

Erneute 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 § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 216 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 14.12.2009 bis 28.12.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 21.04.2010

gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 217 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.03.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 21.04.2010

gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung/ der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 217 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.08.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 217 ist damit am 27.08.2010 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 01.09.2010

gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

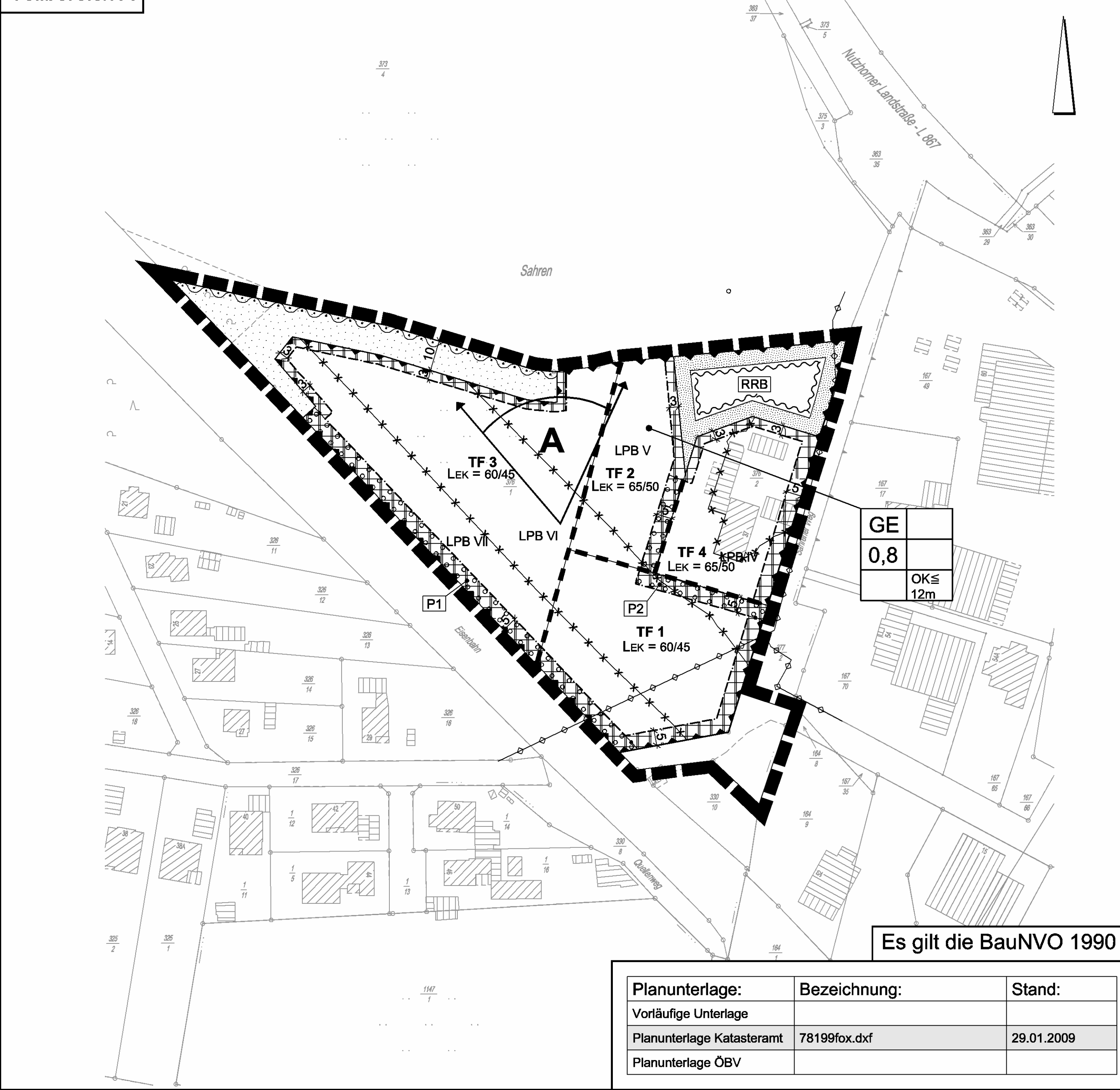
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 217 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 217 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den

Bürgermeisterin

Teilbereich A



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	78199fox.dxf	29.01.2009
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Gemäß § 1 (9) BauNVO sind in Gewerbegebieten GE folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher.
 - Abweichend hiervon sind in den Baugebieten Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn die Verkaufsfläche in untergeordnetem Umfang (max. 10 % der Bruttogeschossfläche) und in funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem Betrieb steht und die jeweilige Einzelhandelsnutzung 200 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet. Zusätzlich ist KFZ-bezogener Einzelhandel und Baustoffhandel zulässig (§ 1 [5] und [6] BauNVO).
- Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in Gewerbegebieten GE folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO
 - Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO

- Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiches VII sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume) weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.
- Gemäß § 1 (10) BauNVO sind auf dem Flurstück 376/2 Erweiterungen, Erneuerungen, Änderungen und Nutzungsänderungen der bestehenden Anlagen allgemein zulässig. Eine Erweiterung oder Änderung ist dabei auf eine zweite Wohninheit beschränkt. Erweiterungen der bestehenden Wohninheit sind hierdurch nicht behr. Nutzungsänderungen sind nur im Rahmen des § 8 BauNVO unter Berücksichtigung der Festsetzungen dieses Bebauplanes zulässig.

2. Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel

- Die Gewerbegebiete sind gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert, betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gemäß § 1 (6) BauNVO wie folgt eingeschränkt: Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

	LEK tags	LEK nachts
TF 1	60	45
TF 2	65	50
TF 3	60	45
TF 4	65	50

- Schallpegelminderungen, die im konkreten Fall durch Abschirmmaße erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgeblichen Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

- Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel sind als „Beurteilungspegel“ i.S. der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm; GMBI. 1998, Seite 503ff) zu verstehen. Dem gemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen. Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel resultierende Gesamt-Immissionswert L_{eq} nicht überschritten wird.

- Die Berechnung der aus den festgesetzten Emissionskontingente resultierende Immissionswerte L_i ist gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mitterfrequenz f = 500 Hz und eine mittleren Quellhöhe h_q = 5 m über GOK sowie unter Beachtung der meteorologischen Korrektur für C₁ (tags) = 3,5 dB(A) und C₁ (nachts) = 1,9 dB(A) durchzuführen.

- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauplanes, wenn der Beurteilungspegel L_i den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

- Für den zeichnerisch dargestellten Richtungssektor erhöhen sich die Emissionskontingente in den Gebieten TF2 und TF3 um ein Zusatzkontingent von 6 dB(A).

- Gemäß § 9 (2) BauGB wird für die Teilflächen TF 1 und TF 2 folgende Festsetzung getroffen: Soweit das sonst Wohnen auf dem Flurstück 376/2 bestehende Bestand (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.4) ist ergänzend zum Nachweis der Einhaltung der in Nr. 2 (1) festgesetzten Emissionskontingente bei gewerblichen Nutzungen der Teilflächen TF1 und TF2 nachzuweisen, dass an den am stärksten betroffenen Hausseiten von Wohngebäuden auf dem Flurstück 376/2, die nicht als betriebsbezogene Wohnungen i. S. der BauNVO anzusehen sind, die folgenden Beurteilungspegel - ermittelt auf der Grundlage der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, GMBI. 1998, Seiten 503 ff.) - nicht überschritten werden:

	L _{eqn} tag	L _{eqn} auf ungünstigste Nachtschlafende
TF 1	50	35
TF 2	56	41

3. Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete werden die Orientierungswerte gemäß Beiblatt der DIN 18005 durch die Emissionen des angrenzenden Schienenverkehrs überschritten. Aus diesem Grunde werden für Aufenthaltsräume bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche festgesetzt. Es ist nachzuweisen, dass die Anforderungen gemäß Abschnitt 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Nov. 1999, Beuth Verlag Berlin, erfüllt werden.

4. Höhe baulicher Anlagen

- Für die Gewerbegebiete ist eine maximale Gebäudehöhe im Plantell festgesetzt. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Sahrener Weg), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.
- Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes.

5. Anpflanzungen

- In der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen (P1 und P2) für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Eingrünung/Durchgrünung des Gewerbegebietes mit standortgerechten und heimischen Gehölzarten herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Richtlinien „Landschaftspflege (Grün an der Bahn)“ Nr. 882 ff. der Bundesbahn AG sind für die Fläche P 1 zu berücksichtigen. Es dürfen Bäume 2. und 3. Größe sowie Sträucher bis über 5 m Höhe gepflanzt werden. Standortlich geeignete Arten sind:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Bäume	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Moorbirke	Betula pubescens
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Wildpfehl	Malus pumila
Wildbirne	Pirus communis
Sträucher	
Faulbaum	Rhamnus frangula
Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amenolcher ovalis
Hartnagel	Cornus sanguinea
Hassel	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Punus spinosa
Schneeball	Viburnum lantana
Weißdorn	Crataegus monogyna

6. Wallheckenschutz

- In der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünfläche ist die vorhandene Wallhecke zu erhalten und zu pflegen. Weiterhin sind zum Schutz der Wallhecke bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgräben sowie Auffüllungen innerhalb der privaten Grünflächen unzulässig.

7. Regelung des Wasserabflusses

- Innerhalb der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind entsprechend den Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens naturnah zu gestalten. Innerhalb der Fläche ist ein 3 m breiter Weg aus wassergebundenem Material zur Unterhaltung der Anlage zulässig.

8. Naturschutzfachliche Kompensationsflächen (Teilbereich B)

- Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden die Flurstücke 12 und 13 (Flur 2, Gemarkung Ganderkesee) als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Folgende Maßnahmen sind zulässig:
 - Die Flächen werden als Dauergrünland genutzt. Sie dürfen nicht umgebrochen werden. Nachsäten sind nur in Abstimmung mit der Gemeinde Ganderkesee zulässig.
 - Vom 15. März bis 21. Juni sind Bewirtschaftungsmaßnahmen jeglicher Art nicht statthaft.
 - Der derzeitige Wasserstand darf nicht gesenkt werden. Gräben und Drainagen dürfen nicht neu angelegt werden. Die Gemeinde ist berechtigt, die Wasserstände aus Gründen des Naturschutzes anzuheben, ohne dass der Nutzer hierfür eine Entschädigung erhält.
 - Chemische Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel dürfen nicht angewandt werden. Die Anwendung von Pestiziden zur Tipula-Bekämpfung ist mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde Ganderkesee zulässig.
 - Die Aufbringung von Gülle bzw. Klärschlamm ist nicht zulässig.
 - Die Aufbringung von Dünger, gleich in welcher Form, ist mit der Gemeinde Ganderkesee abzustimmen. Zunächst ist davon auszugehen, dass eine Düngung nicht statthaft ist.
 - Die Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage sowie die Lagerung von Heuballen und das Abstellen von Geräten ist unzulässig.

Zusätzliche Bedingungen bei Nutzung als Weide:

- Keine Beweidung mit Vieh (Kühe oder Ochsen) in der Zeit vom 01.03. bis 30.05. eines jeden Jahres.
- In der Zeit vom 01.06. bis zum 31.10. eines jeden Jahres ist eine Beweidung mit höchstens 2 Kühen oder Ochsen pro Hektar zulässig (hier gerundet 5 Tiere).

Zusätzliche Bedingungen bei Nutzung Mähweide:

- Die o.g. Punkte 1. bis 4. gelten entsprechend.
- Ab dem 21.06. eines jeden Jahres ist eine Mahd der Fläche möglich.
- Im Einzelfall kann in vorheriger Abstimmung mit der Gemeinde Ganderkesee bei einem jahreszeitlich günstigen Witterungsverlauf (frühzeitiger Vegetations- und Brutbeginn) der Mahdtermin bis frühestens auf den 07.06. eines jeden Jahres vorverlegt werden.
- Das gesamte Mähgut der 1. Mahd ist abzuführen. Liegenlassen von Mähgut im Schwad ist unzulässig.
- Bei der Nutzung als Weise ist eine zweimalige Mahd zulässig. Eine Nachmahd ist ab 1. Oktober möglich.

Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie aufällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg - oder der unteren Denkmal-schutzbehörde 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4 wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

2. Altablagerungen

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

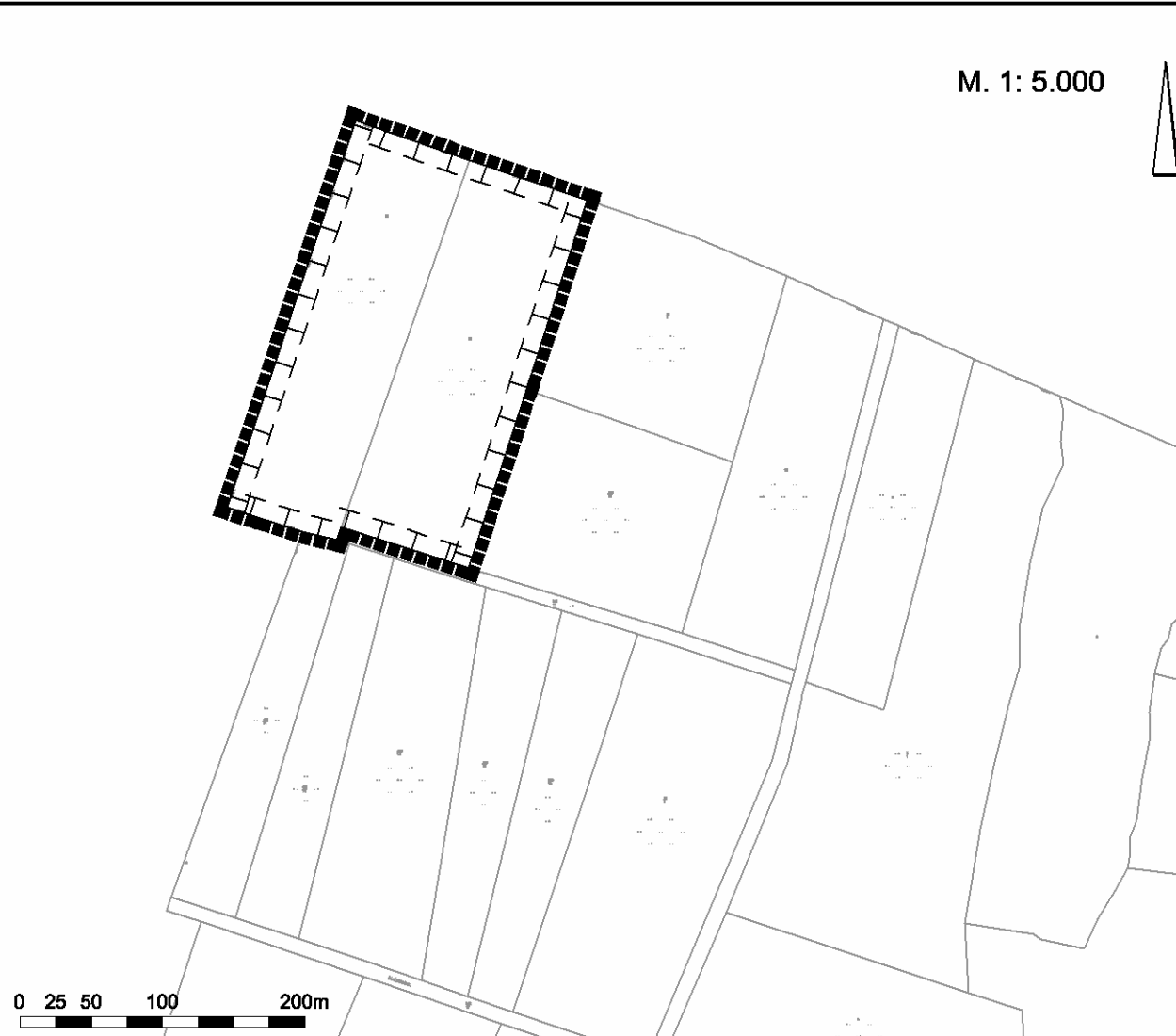
3. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat umgehend zu benachrichtigen.

4. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Teilbereich B: Lage der Kompensationsfläche



GEMEINDE GANDERKESEE Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 217

"Gewerbegebiet westlich des Sahrener Weges"



Übersichtsplan M: 1:10.000

04. März 2010

M: 1:1.000

NWP	NWP - Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1 Postfach 3867 26121 Oldenburg Telefon 0441/9774-0 Internet: www.nwp-ol.de	Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung 26121 Oldenburg 20028 Oldenburg Telefon 0441/9774-73 Email: info@nwp-ol.de
-----	---	---