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. 268 - Habbrügge „südlich Birkenallee und westlich Westtangente“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Ganderkesee, den 17.05.2022

L.S. gez. Ralf Wessel

.....

(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 06.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 268 - Habbrügge „südlich Birkenallee und westlich Westtangente“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Ralf Wessel

Ganderkesee, den 17.05.2022 .....

(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 06.05.2021 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 23.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 268 - Habbrügge „südlich Birkenallee und westlich Westtangente“ mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 05.07.2021 bis 09.08.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

gez. Ralf Wessel

Ganderkesee, den 17.05.2022 .....

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 268 - Habbrügge „südlich Birkenallee und westlich Westtangente“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.03.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

gez. Ralf Wessel

Ganderkesee, den 17.05.2022 .....

(Bürgermeister)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 268 - Habbrügge „südlich Birkenallee und westlich Westtangente“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.06.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. 34 / 22 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 268 - Habbrügge „südlich Birkenallee und westlich Westtangente“ ist damit am 17.06.2022 rechtsverbindlich geworden.

gez. Ralf Wessel

Ganderkesee, den 20.06.2022 .....

(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 268 - Habbrügge „südlich Birkenallee und westlich Westtangente“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den .....

(Bürgermeister)

Planunterlage und Planverfasser

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 07.01.2021).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.[1)]
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.[2)]

Achim, den 9. Mai 2022

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

gez. Uwe Ehrhorn
.....
Unterschrift

1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 268 - Habbrügge „südlich Birkenallee und westlich Westtangente“ wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehrnernstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
info@plankontor-staedtebau.de

Oldenburg, den 20.04.2022

gez. Lüders
.....
(Dipl.-Ing. Lüders)

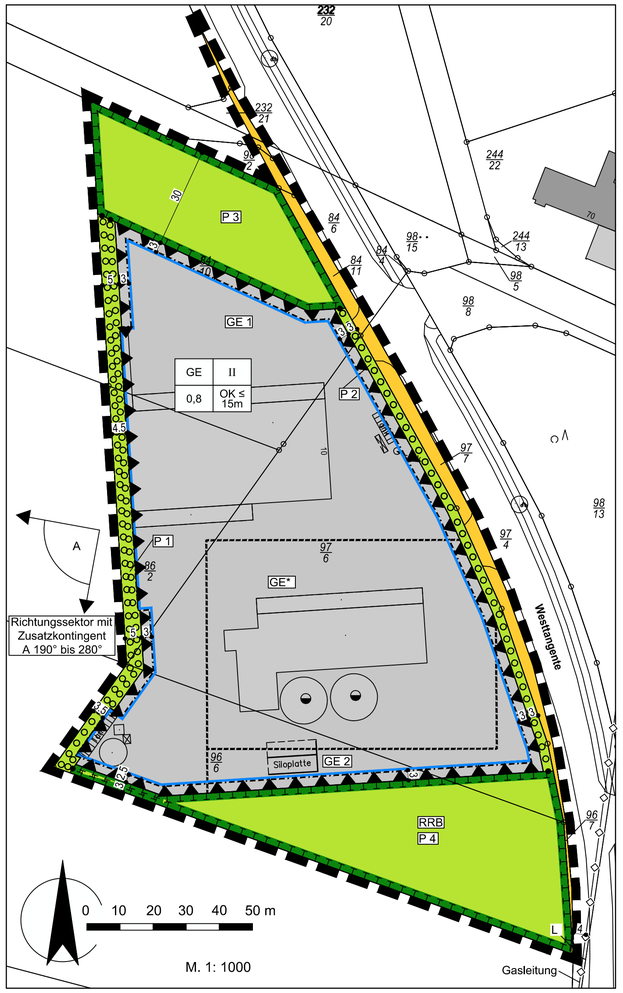
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

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)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK ≤ 15m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung der EWE NETZ GmbH

Grünflächen

private Grünflächen

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

L — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente

A — Richtungssektor mit Zusatzkontingent A 190° bis 280°

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb der Gewerbegebiete sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, unzulässig, soweit diese folgende zentrenrelevante Sortimente führen:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker, Schlachter), Getränke, Reformwaren, Tabakwaren,
- Drogerie und Parfümeriewaren,
- Apotheker-, Sanitätswaren,
- Schnittblumen,
- Papier-/Schreibwaren, Büroartikel, Zeitschriften,
- Bücher,
- Spielwaren, Bastelartikel,
- Bekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe,
- Schuhe, Lederwaren, Accessoires, Schirme,
- Sportbekleidung und -Schuhe, kleinvolumige Sportartikel,
- Unterhaltungselektronik,
- Elektrokleingeräte,
- 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 Kinderartikel.

Ausnahmsweise können zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden, soweit in der Summe jeweils 100 m² Verkaufsfläche nicht überschritten werden.

1.2 Innerhalb der Gewerbegebiete sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

1.3 Innerhalb der Gewerbegebiete sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Firsthöhe (Oberkante der Gebäude) baulicher Anlagen gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der Firsthöhe, nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist die zur Erschließung des Plangebietes angrenzende Straßenverkehrsfläche „Westtangente“ in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude. In Ausnahmefällen kann diese Höhe bis zu 20 m über Bezugsebene durch Siloanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Aufzugsschächte, Masten und andere untergeordnete Bauteile überschritten werden.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt.

4. Grünplanerische Festsetzungen

4.1 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind folgende Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorzunehmen:

P 1: Zur Eingrünung nach Westen ist eine 5 m breite dichte Anpflanzung als dreireihige Baum-Strauch-Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzarten gemäß nachstehender Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Der schmale Abschnitt mit 3,50 m Breite ist einreihig zu bepflanzen. Zwischen den Strauchpflanzungen sind großkronige Laubbäume in einem Abstand von etwa 15 m zu setzen. Die Fläche P1 ist gegenüber dem angrenzenden festgesetzten Gewerbegebiet mit einer Zaunanlage (Mindesthöhe 1,5 m über Gelände) einzufrieden. Die Einzäunungen sind im unteren Bereich für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Toranlagen sind zulässig.

Pflanzliste: Großkronige Laubbäume
(Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 2x verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang)

Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Stieleiche	*Quercus robur*
Winterlinde	*Tilia cordata*

Pflanzliste: Sträucher und kleinere Bäume
(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt, Höhe 80 cm)

Kornelkirsche	*Cornus mas*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
Faulbaum	*Frangula alnus*
Stechhülse	*Ilex aquifolium*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Wildbirne	*Pyrus communis*
Hundsrose	*Rosa canina*
Vielblütige Rose	*Rosa multiflora*
Holunder	*Sambucus nigra*
Eberesche (Vogelbeere)	*Sorbus aucuparia*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

P 2: Parallel zur Westtangente ist eine Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen zu pflanzen und zu unterhalten. Geeignete Arten sind Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata) und Bergahorn (Acer pseudoplatanus). Der Pflanzabstand der Laubbäume sollte etwa 12-15 m betragen. Der Unterwuchs ist als Wiese/ Scherrasen extensiv zu nutzen. Eine Unterbrechung des Pflanzgebotes ist für maximal zwei Zufahrten in einer maximalen Breite von jeweils 14 m zulässig.

4.2 Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB umzusetzen:

P 3: Die Fläche zur Birkenallee ist parallel zum Weg auf ca. 5 m Breite mit einer artenreichen Gras- und Kräutermischung einzusäen. Die aufkommende Saumgesellschaft ist einmal jährlich im Spätsommer bzw. frühen Herbst zu mulchen oder zu mähen (bei Mahd ist das Mahdgut anzutransportieren). Die weitere Fläche ist als extensiver breiter Ackerrandstreifen zu unterhalten. Der Ackerrandstreifen ist einmal jährlich zu bearbeiten (Pflügen und Eggen oder Grubbern im Winter/Frühjahr). Der Streifen ist der Selbstbegrünung zu überlassen und darf weder gedüngt noch mit Pflanzenschutzmitteln oder sonstigen wuchsbeeinflussenden Mitteln behandelt werden. Die Fläche P 3 ist gegenüber dem angrenzend festgesetzten Gewerbegebiet mit einer Zaunanlage (mindestens 1,5 m über Gelände) einzufrieden. Die Einzäunungen sind im unteren Bereich für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Toranlagen sind zulässig.

P 4: Auf der festgesetzten Fläche P4 mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind naturnah zu gestalten. Die Fläche P4 ist gegenüber dem angrenzend festgesetzten Gewerbegebiet mit einer Zaunanlage (Mindesthöhe 1,5 m über Gelände) einzufrieden. Die Einzäunungen sind im unteren Bereich für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Toranlagen sind zulässig.

5. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilflächen GE1, GE2 und GE* gegliedert. Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6.00 h – 22.00 h) und nachts (22:00 h – 6.00 h) nicht überschreiten.

	Emissionskontingent LEK	
Teilfläche	tags [db(A) pro qm]	nachts [db(A) pro qm]
GE 1	65	50
GE 2	65	50
GE*	65	64

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen 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 maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden.

Die festgesetzten Emissionskontingente sind als Beurteilungspegel i.S. der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG vom 26.08.1998 (techn. Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBl. 1998 Seite 503 ff.) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem in Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.

Die Berechnung der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierenden Immissionswerte L_I ist gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittenfrequenz f=500 Hz und eine mittlere Quellhöhe h_Q = 5 m über GOK sowie unter Beachtung der meteorologischen Korrektur für C_0 (tags) = 3,2 dB(A) und C_0 (nachts) = 1,9 dB(A) durchzuführen.

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

Für den zeichnerisch dargestellten Richtungssektor erhöhen sich die Emissionskontingente in den Gebieten GE1, GE2 und GE* um ein Zusatzkontingent von 5 dB(A).

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

4. 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.

5. Luftverkehrsgesetz
Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes. Bauvorhaben sind demnach vom § 17 Luftverkehrsgesetz betroffen und bedürfen der luftrechtlichen Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde.

6. Unversiegelte Flächen
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 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. 268 -

Habbrügge „südlich Birkenallee und westlich Westtangente“

Übersichtsplan: 1 : 5000

ABSCHRIFT

plan kontor städtebau
Ehrnernstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de
Internet www.plankontor-staedtebau.de