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. 241 „Hoykenkamp (südlich der Fockestraße)", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 05.01.2015 — gez. A. Gerken-Klaas, Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2012 LGLN

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 22.05.2012). 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 Delmenhorst -
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Delmenhorst, den 17.12.2014 — L.S. — gez. Mentzel (Unterschrift)

Planverfasser

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

Oldenburg, den 15.12.2014 — gez. Th. Aufleger (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 241 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Ganderkesee, den .....
Bürgermeisterin

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 § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 241 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 01.07.2013 bis 02.08.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 05.01.2015 — gez. A. Gerken-Klaas, Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 241 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 05.01.2015 — gez. A. Gerken-Klaas, Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 09.01.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 241 ist damit am 09.01.2015 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 09.01.2015 — gez. A. Gerken-Klaas, Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 241 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 241 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Ganderkesee, den .....
Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ganderkesee, den .....
GEMEINDE GANDERKESEE
Die Bürgermeisterin

Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige 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, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg - oder 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 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 andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

4. Versorgungsleitungen

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

5. Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

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

6. Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde

Bei Überschreitung der Höhe von 103,2 m ü. NN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. 15 des LuftVG einzuholen.

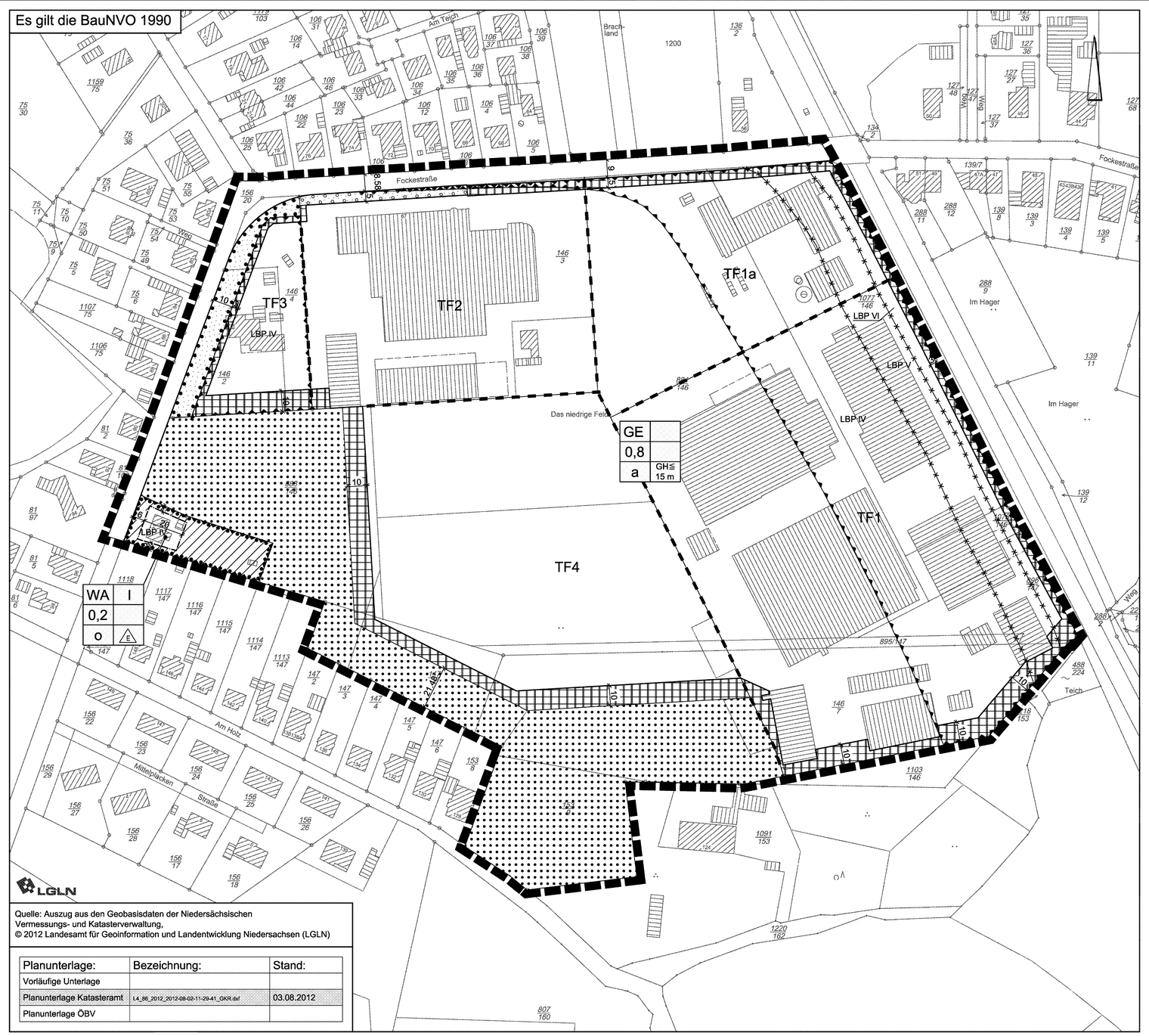
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)



LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2012 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Kataseramt	L4_86_2012_2012-08-02-11-29-41_GKR.dxf	03.08.2012
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 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 im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem Betrieb steht und die jeweilige Einzelhandelsnutzung 200 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet. Zusätzlich ist KFZ-bezogener Einzelhandel zulässig (§ 1 [5] und [9] BauNVO).
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tiergehege für die gewerbliche Nutzung (Gehege, Volieren) sowie Pensionstierhaltung (Tierzucht).

(2) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in Gewerbegebieten GE, mit Ausnahme der Teilfläche TF 3, folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO,

(3) 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,

(4) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA (§ 4 (3) BauNVO) folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel

Die Gewerbegebiete sind gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert, betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gemäß § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

	LEK_{tags}	LEK_{nachts}
TF 1	63	48
TF 1a	58	48
TF 2	63	40
TF 3	57	40
TF 4	60	45

Schallpegelminderungen, die im konkreten Fall 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 Normierung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999), und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgeblichen Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

Die festgesetzten Emissionskontingente sind als „Beurteilungspegel" i.S. der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm; GMBl. 1998, Seite 503ff) zu verstehen. Demgemäß 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 Schallleistungspegel ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.

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

Schallpegelminderungen, die durch vorgelagerten Baukörper oder andere Hindernisse zu einer reduzierten Außenlärmbelastung führen, dürfen in den Nachweis des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile eingestellt werden.

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Der Nachweis hat auf der Grundlage der DIN 45691 („Geräuschkontigentierung", 2006-12, Abschnitt 5) zu erfolgen.

3. Höhe baulicher Anlagen

(1) Gemäß § 16 (2) BauNVO darf die maximale Gebäudehöhe (OK) in den Gewerbegebieten 15 m ü. Bezugsebene nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes. Unterer Bezugspunkt (Bezugsebene) ist die Oberkante der Fahrbahn (Mitte der Fahrbahn) der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße (Fockestraße), gemessen im rechten Winkel zum Gebäude. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind Technikaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 50 qm sowie bauliche Anlagen des Immissionsschutzes, (z.B. Anlagen zur Luftreinhaltung oder Schornsteine), Aufzüge etc. und Werbeanlagen (z.B. Werbepylone).

4. Bauweise

(1) In den festgesetzten Gewerbegebieten GE gilt die offene Bauweise. Abweichend wird jedoch festgesetzt, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

5. Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen

(1) Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind auf der Fläche zum Anpflanzen heimische Gehölzarten der beigefügten Gehölzartenauswahl zu pflanzen. Die Bäume sind mit mindestens 3 m Abstand zur Plangebietsgrenze in Pflanzabständen von ca. 8 - 10 m anzuordnen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

Bäume

Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeer

(2) In der privaten Grünfläche sind gemäß § 9 (1) 25b BauGB die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch heimische Gehölze artgleich zu ersetzen.

(3) Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 (1) 25b BauGB die vorhandenen Altbäume ab einem Stammdurchmesser (Brusthöhendurchmesser) von 25 cm zu erhalten und bei Abgang durch heimische Gehölze artgleich zu ersetzen.

6. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

(1) Durch Bahnverkehrs- und Straßengeräusche von der Bahnstrecke Oldenburg-Bremen, der Fockestraße und der geplanten Verbindungsstraße (Bebauungsplan Nr. 172) können die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete und Gewerbegebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 überschritten werden. Aus diesem Grunde werden für die entsprechenden Flächen der ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete und Gewerbegebiete bauliche Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außenlärm entsprechend den Regelungen im Abschnitt 5 der DIN 4109 festgesetzt.
Bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes ist von den im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellten Lärmpegelbereichen IV, V und VI (Gewerbegebiete) und IV (Allgemeine Wohngebiete und der Gewerbegebiete TF 3) auszugehen.
Die in diesem Fall zu beachtenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Gesamtaußenbauteile ergeben sich nach Tabelle 8 der DIN 4109 wie folgt:

Lärmpegel bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen o.ä. (erford., resultierendes Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils erf. $R'_{w,res}$ in dB	Büroräume o.ä. (erford., resultierendes Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils erf. $R'_{w,res}$ in dB
IV	66 bis 70	40 dB	35 dB
V	71 bis 75	45 dB	40 dB
VI	76 bis 80	50 dB	45 dB

Nähere Einzelheiten zur Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Einzelbauteile sind dem Abschnitt 6 der DIN 4189 sowie der VDI 2719 zu entnehmen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind bei Schlafräumen schallgedämfte Lüftungsöffnungen (mit einem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungs-Dämpfmaß) einzubauen. Alternativ können die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegenüber „Außenlärm" durch den Einbau geeigneter Raum- oder Hauslüftungsanlagen erfüllt werden.

(2) Schallpegelminderungen, die durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse zu einer reduzierten Außenlärmbelastung führen, dürfen in den Nachweis des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile eingestellt werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH ≤ 15m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH=Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

Private Grünfläche

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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 von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

LPB IV — Lärmpegelbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel

TF1 — Teilfläche

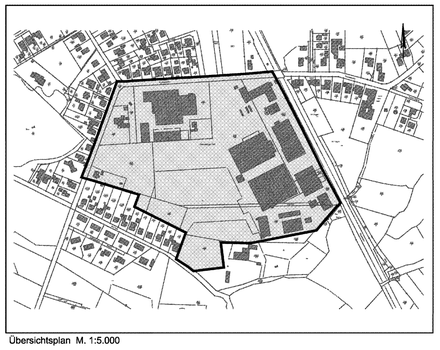
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

GEMEINDE GANDERKESEE
Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 241
"Hoykenkamp (südlich der Fockestraße)"

Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1:5.000

Dezember 2014 — M 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1 — Telefon 0441 97174 -0
26121 Oldenburg — Telefax 0441 97174 -73
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 3867 — E-Mail info@nwp-ol.de
26028 Oldenburg — Internet www.nwp-ol.de