Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 259 "Fritz-Reuter-Straße-Oldenburger Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Ganderkesee, den 05.04.2020 L.S. gez. A. Gerken
Die Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2018 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung 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 03.07.2018). 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.

Achim, den 27.03.2020 L.S. gez. U. Ehrhorn
(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

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

Oldenburg, den 23.03.2020 gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung hat in seiner Sitzung am 26.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 259 beschlossen.

Ganderkesee, den 07.04.2020 gez. A. Gerken
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung hat in seiner Sitzung am 05.09.2019 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 25.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 259 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 04.11.2019 bis 04.12.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 07.04.2020 gez. A. Gerken
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplanes Nr. 259 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.03.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 07.04.2020 gez. A. Gerken
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 17.04.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplanes Nr. 259 ist damit am 17.04.2020 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 20.04.2020 gez. A. Gerken
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 259 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 259 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den .....
Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

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

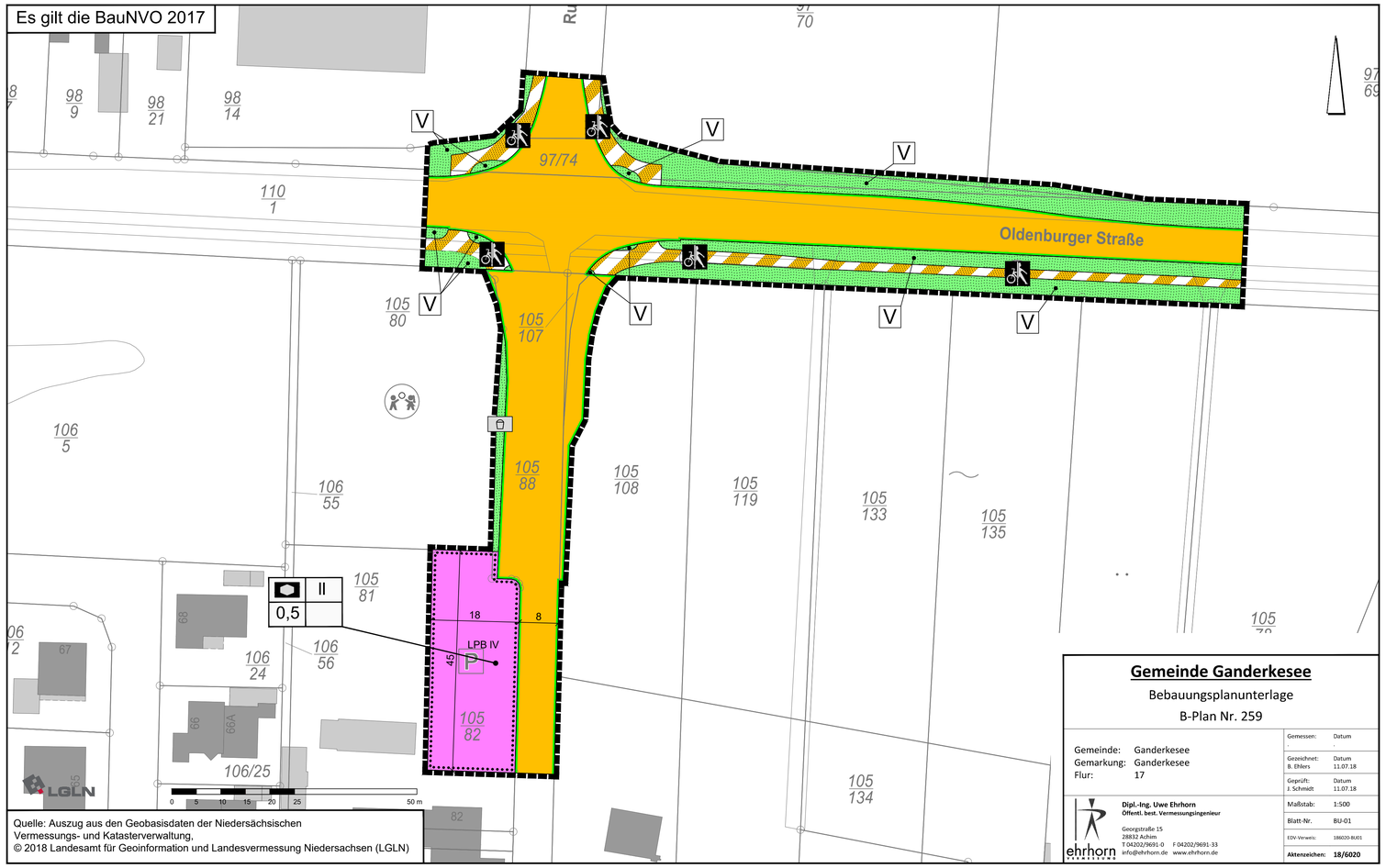
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplanunterlage

B-Plan Nr. 259

Gemeinde: Ganderkesee
Gemarkung: Ganderkesee
Flur: 17

Gemessen: -	Datum -
Gezeichnet: B. Ehlers	Datum 11.07.18
Geprüft: J. Schmidt	Datum 11.07.18
Maßstab:	1:500
Blatt-Nr.	BU-01
EDV-Verweis:	186020-BU01
Aktenzeichen:	**18/6020**

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Georgstraße 15
28832 Achim
T 04202/9691-0 F 04202/9691-33
info@ehrhorn.de www.ehrhorn.de

PLANZEICHENERKLÄRUNG

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Kindertagesstätte/ Kindergarten

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

V Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

15. Sonstige Planzeichen

LPB IV Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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 u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden..

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet."

2. Altablagerungen

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

3. Versorgungsleitungen

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

4. Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

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

5. Kampfmittel

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

6. Artenschutz

Die Maßgaben des Artenschutzrechts gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzfällungen sind nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Ist dieser Zeitraum nicht einzuhalten und sind dauerhaft genutzte Lebensstätten zu erwarten, ist unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person durchzuführen. 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 überwinternden Fledermäusen bestehen kann. Werden bei der Begehung/ Kartierung Höhlen oder andere dauerhaft genutzte 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 von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt. Entsprechend der Baumverluste sind daher im räumlichen Umfeld jeweils handelsübliche Nistkästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter und ein Fledermauskasten anzubringen. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

7. Außerkrafttreten

Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 259 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 245 in den Überschneidungsbereichen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 259 ersetzt.

8. Erläuterungen zu den Anforderungen zum Schallschutz:

Lärmpegelbereich IV

Bei der Erstellung von Gebäuden mit Wohn- und Schlafräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereiches IV nach DIN 4109-1 /N1/, muss nach Tabelle 7 Spalte 4 ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens R' w,ges = 40 dB für die Außenbauteile gefordert werden.

Bei der Erstellung von Gebäuden mit Büroräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereiches IV nach DIN 4109-1 /N1/, muss nach Tabelle 7 Spalte 5 ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens R' w,ges = 35 dB für die Außenbauteile gefordert werden.

Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-1 erfolgt nach DIN 4109-2 Abschnitt 4.4 „Berechnung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen" unter Berücksichtigung der Schalldämmung einzelner Bauteile (Fenster, Wand u.a.) und deren jeweiligen Flächenanteile.

Fenster und Lüftungselemente

Fenster sind auf Grund der schalldämmenden Eigenschaften gemäß VDI 2719 /N5/ in die Schallschutzklassen 1 - 6 unterteilt, die sich wie folgt darstellen:

Spalte	1	2	3
Zeile	Schallschutzklasse	bewertetes Schalldämm-Maß R'_w des am Bau funktionsmäßig eingebauten Fensters	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß R_w des im Prüfstand eingebauten funktionsfähigen Fensters
1	**1**	25 bis 29 dB	>= 27 dB
2	**2**	30 bis 34 dB	>= 32 dB
3	**3**	35 bis 39 dB	>= 37 dB
4	**4**	40 bis 44 dB	>= 42 dB
5	**5**	45 bis 49 dB	>= 47 dB
6	**6**	>= 50 dB	>= 52 dB

Schallschutzklassen von Fenstern

Textliche Festsetzungen

1. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

(1) passiver Schallschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm) werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Entsprechend des Lärmpegelbereiches und der Raumart (Nutzung) ergeben sich gemäß DIN 4109-1 die folgenden erforderlichen Schalldämmmaße erf. R' w,res für die Außenbauteile in dB.

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätte, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume[x)] und ähnliches
			Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	--
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
57	VII	> 80	b	b	50

a) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

b) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Auszug aus der Tabelle 7 der DIN 4109-1 (in der Fassung zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes)

Im Rahmen eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen, die sich aus der DIN 4109-1 für die Lärmpegelbereiche ergeben, durch die geplante Bauausführung eingehalten werden können. Für die von der maßgeblichen Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sowie vergleichbar genutzten Räumen mit einem erhöhten Ruhebedürfnis muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern sichergestellt sein.

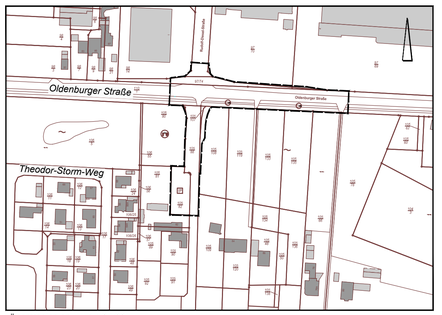
Beim Einbau von Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenwand nicht unterschreitet.

2. Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün" ist die Anlage von Gräben für die Oberflächenentwässerung zulässig.

Gemeinde Ganderkesee
Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 259
"Fritz-Reuter-Straße/Oldenburger Straße"



Übersichtsplan M. 1 : 2.500

März 2020 M. 1 : 500

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