

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 229 „westlich Westtangente“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 12.07.2010

L.S.

gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1.000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene 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 der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.03.2009). 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 24.06.2010

L.S.

gez. Roßkamp
Katasteramt Delmenhorst

Planverfasser

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

Oldenburg, den 23.06.2010

gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 09.10.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Ganderkesee, den 12.07.2010

gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 26.11.2009 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 04./06.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 229 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 15.01.2010 bis 15.02.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 12.07.2010

gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 229 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.06.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 12.07.2010

gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 229 ist damit am 01.10.2010 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 07.10.2010

gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 229 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 229 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Ganderkesee, den

.....
Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ganderkesee, den

GEMEINDE GANDERKESEE
Die Bürgermeisterin

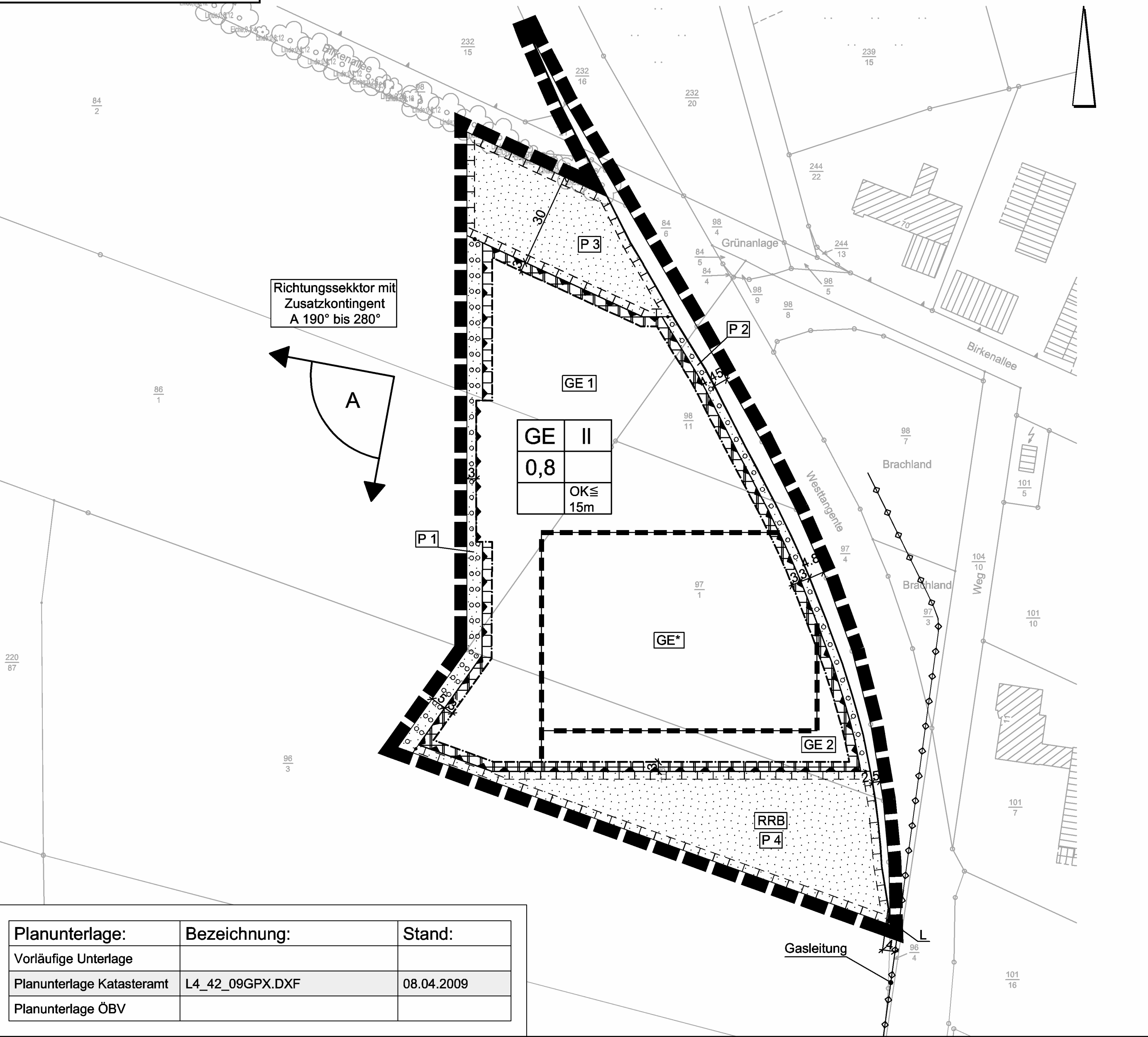
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Es gilt die BauNVO 1990



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	L4_42_09GPX.DXF	08.04.2009
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK ≤ 15 m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

▬▬▬▬▬▬

überbaubare Fläche

▬▬▬▬▬▬

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

▬▬▬▬▬▬

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

▬▬▬▬▬▬

Straßenbegrenzungslinie

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

—○—○—○—○—

unterirdische Leitung der EWE NETZ GmbH

9. Grünflächen

▬▬▬▬▬▬

Private Grünfläche

▬▬▬▬▬▬

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder 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

▬▬▬▬▬▬

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

▬▬▬▬▬▬

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

▬▬▬▬▬▬

Sonstige Planzeichen

▬▬▬▬▬▬

mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

▬▬▬▬▬▬

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

▬▬▬▬▬▬

Richtungssektor mit Zusatzkontingent A 190° bis 280°

▬▬▬▬▬▬

Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente

▬▬▬▬▬▬

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

▬▬▬▬▬▬

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 (9) BauNVO sind in dem Gewerbegebiet 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. Backer, 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 100 qm Verkaufsfläche nicht überschritten werden.

1.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in dem Gewerbegebiet folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke

1.3 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in dem Gewerbegebiet 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

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bauliche Anlagen sind nur bis zu der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe über Bezugsebene zulässig. Bezugsebene ist die Oberkante Fahrbahn der Westtangente, gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zur baulichen Anlage. In Ausnahmefällen kann diese Höhe bis zu 20 m über Bezugsebene für Siloanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, sowie Aufzugsschächte, Masten und andere untergeordnete Bauteile überschritten werden.

3. Grünplanerische Festsetzungen

3.1 Auf den privaten Grünflächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB folgende Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 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 m Breite ist einreihig zu bepflanzen. Zwischen den Strauchpflanzungen sind großkronige Laubbäume sind in einem Abstand von etwa 15 m zu setzen. Die Fläche P 1 ist gegenüber dem angrenzenden festgesetzten Gewerbegebiet mit einer Zaananlage (Mindesthöhe 1,5 m über Gelände) einzufrieden. Die vorgesehenen Einzäunungen sind im unteren Bereich für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Toranlagen sind zulässig.

Pflanzliste: Großkronige Laubbäume	
(Pflanzqualität: mindestens Hochstamm; 2 x verpflanzt; 10 – 12 cm Stammumfang)	
deutscher Name	wissenschaftlicher Name
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Haselbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzliste: Sträucher und kleinere Bäume	
(Pflanzqualität mindestens: 2 x verpflanzt; Höhe 80 cm)	
deutscher Name	wissenschaftlicher Name
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Stechhülse	Ilex aquifolium
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrose	Rosa canina
Hundsrose	Rosa multiflora
Vielflüchtige Rose	Rosa multiflora
Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	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 La