

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 160 „Bürstel“ für ein Gebiet zwischen der Dehlthuner Straße und der Bundesbahnstrecke Delmenhorst - Hesepe, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 30.07.2020 L. S. gez. Alice Gerken (Bürgermeisterin)

VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 30.08.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 160 beschlossen.

Ganderkesee, den 30.07.2020 gez. Alice Gerken (Bürgermeisterin)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung 05.09.2019 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 160 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 160 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 30.07.2020 gez. Alice Gerken (Bürgermeisterin)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 160 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.07.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 30.07.2020 gez. Alice Gerken (Bürgermeisterin)

**Bekanntmachung**  
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 160 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.08.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. 42 / 20 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit am 07.08.2020 rechtsverbindlich geworden.  
Ganderkesee, den 07.08.2020 gez. A. Gerken (Bürgermeisterin)

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 160 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den (Bürgermeisterin)

Planunterlage und Planverfasser

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1: 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019  
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

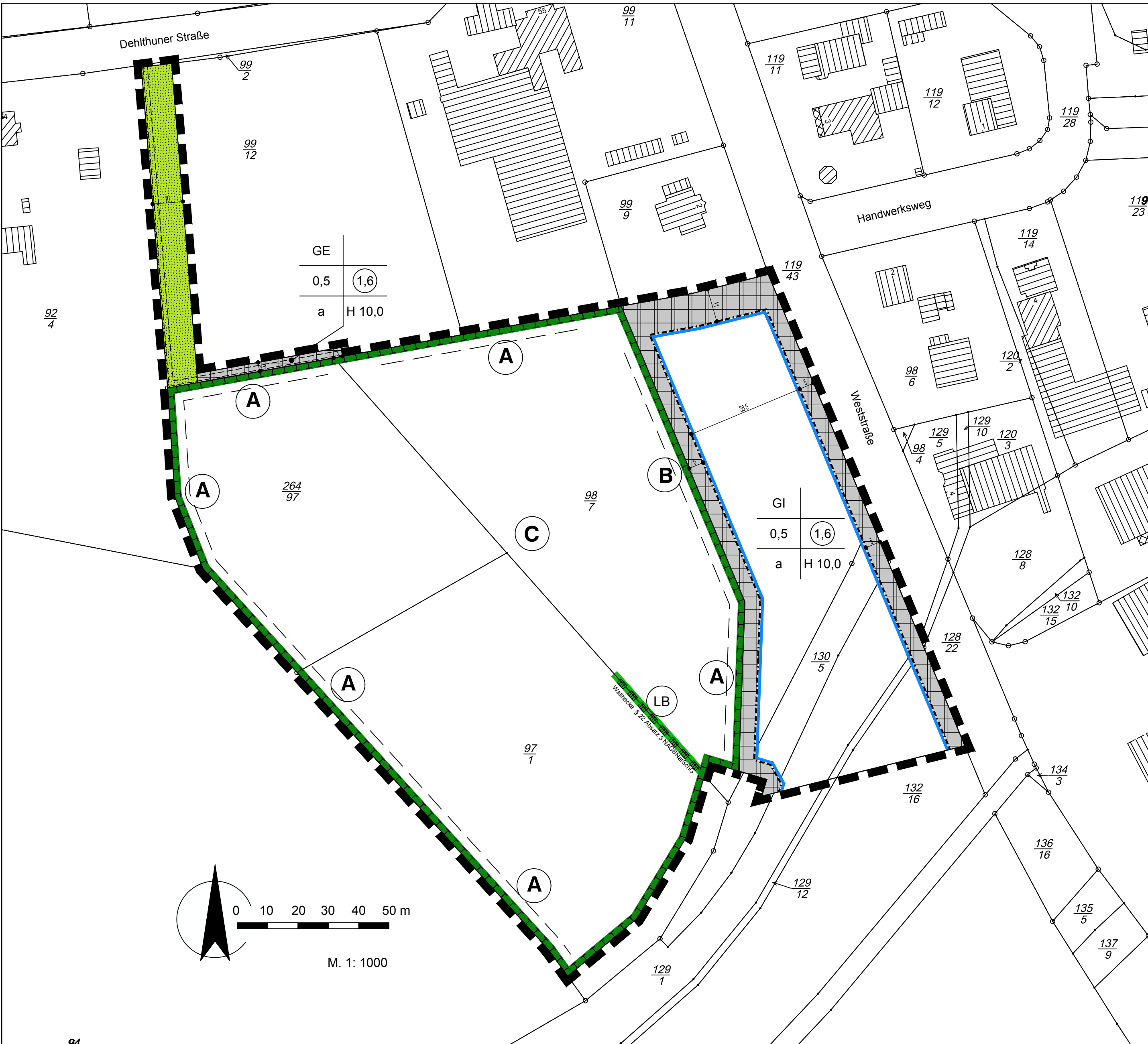
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.04.2019).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.<sup>1)</sup>  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.<sup>2)</sup>

Delmenhorst, den 27.07.2020 L. S. gez. Mentzel  
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 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 160 wurde ausgearbeitet von:

pk.plankontor.staedtebau.gmbh Oldenburg, den 20.07.2020  
Ehnenstraße 126  
26121 Oldenburg  
Tel.: 0441/97201-0  
Fax: 0441/97201-99  
info@plankontor-staedtebau.de  
gez. Lüders (Dipl.-Ing. Lüders)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GI Industriegebiete  
GE Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

1,6 Geschößflächenzahl  
0,5 Grundflächenzahl  
H 10,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise  
Baugrenze  
nicht überbaubare Grundstücksfläche  
überbaubare Grundstücksfläche

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  
A Bezeichnung und Lage der Maßnahme  
LB Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S. d. Naturschutzrechtes  
Geschützter Landschaftsbestandteil, hier: Wallhecke

Grünflächen  
private Grünflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen (Wasserzug)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen

Im gesamten Geltungsbereich sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Im gesamten Geltungsbereich sind Flächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Flächen im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit einem sonstigen Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsfläche darf dann insgesamt nicht mehr als 10 % der Bruttogeschossfläche des Gewerbebetriebes und nicht mehr als 300 qm betragen. (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft angrenzen, sind Stellplätze, Garagen (einschl. der offenen Garagen, sog. „Carports“) gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. (gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 und § 12 Abs. 6 BauNVO).

3. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt; der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile in Sinne der Bauordnung wie, z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Seile u.ä., zulässig. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

4. Abweichende Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Als Nutzungsberechtigte für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird die Gemeinde Ganderkesee festgesetzt. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind auf den Abschnitten mit der Bezeichnung A Wallhecken entsprechend dem Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg (Dezember 2018) anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, dabei ist Rücksicht auf ggfs. vorhandene Gehölze nehmen, ist auf dem Abschnitt mit der Bezeichnung B eine zweireihige Strauchhecke anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Artenauswahl: Holunder *Sambucus nigra*, Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*, Haselnuss *Corylus avellana*, Gewöhnliches Pfaffenhütchen *Euonymus europaea*, Schlehe *Prunus spinosa*, Kreuzdorn *Rhamnus cathartica*, Faulbaum *Frangula alnus*, Hundrose *Rosa canina*, Purpur-Weide *Salix purpurea*, Eberesche/Vogelbeere *Sorbus aucuparia*, Gemeiner Schneeball *Viburnum opulus*, Stechpalme *Ilex aquifolium*, Weißdorn *Crataegus* sp. (Qualität: mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch), kann innerhalb der Fläche eine naturnahe Anlage zur Sammlung und Versickerung von Regenwasser angelegt werden. Die verbleibende Fläche ist als extensives Grünland anzulegen und zu erhalten. Die Mahd darf nur zweimal im Jahr (1x im Juni und 1x im September) erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren. In diesem Bereich vorhandene Wallhecken dürfen nicht beeinträchtigt werden und sind weiterhin zu erhalten. (Maßnahme C)  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

HINWEISE

Dieser Bebauungsplanänderung liegt die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde (Landkreis Oldenburg) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Abfallbehörde (Landkreis Oldenburg) zu benachrichtigen.

Artenschutz

Sollten sich bei dem geplanten Bauvorhaben Hinweise auf die Gefährdung von geschützten Arten ergeben, z.B. bei der Entfernung von altem Gehölz- oder Gebäudebestand, so sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum **Artenschutz** zu beachten. Bei offensichtlichen Quartiersplätzen von Fledermäusen (z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) gilt dies ganzjährig. Bei Gehölzen mit Nistplätzen von geschützten Vogelarten gilt dies vom 1. März bis 31. Oktober. Sollen innerhalb der genannten Zeiten Gebäude oder Gebäudeteile, abgerissen oder beseitigt werden oder Bäume gefällt werden, so sind sie vorher gutachterlich auf Quartiere zu untersuchen. Wenn die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wird, kann eine Beseitigung erfolgen. Andernfalls kann die Maßnahme unzulässig sein oder es sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Wenn Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden sind, kann eine Ausnahme bei der Naturschutzbehörde (Landkreis Oldenburg) beantragt werden. Der Antrag ist jedoch stets im Einzelfall unter Berücksichtigung des Erhaltungszustands der betroffenen Art und zumutbarer Alternativen zu prüfen.

Wallhecken

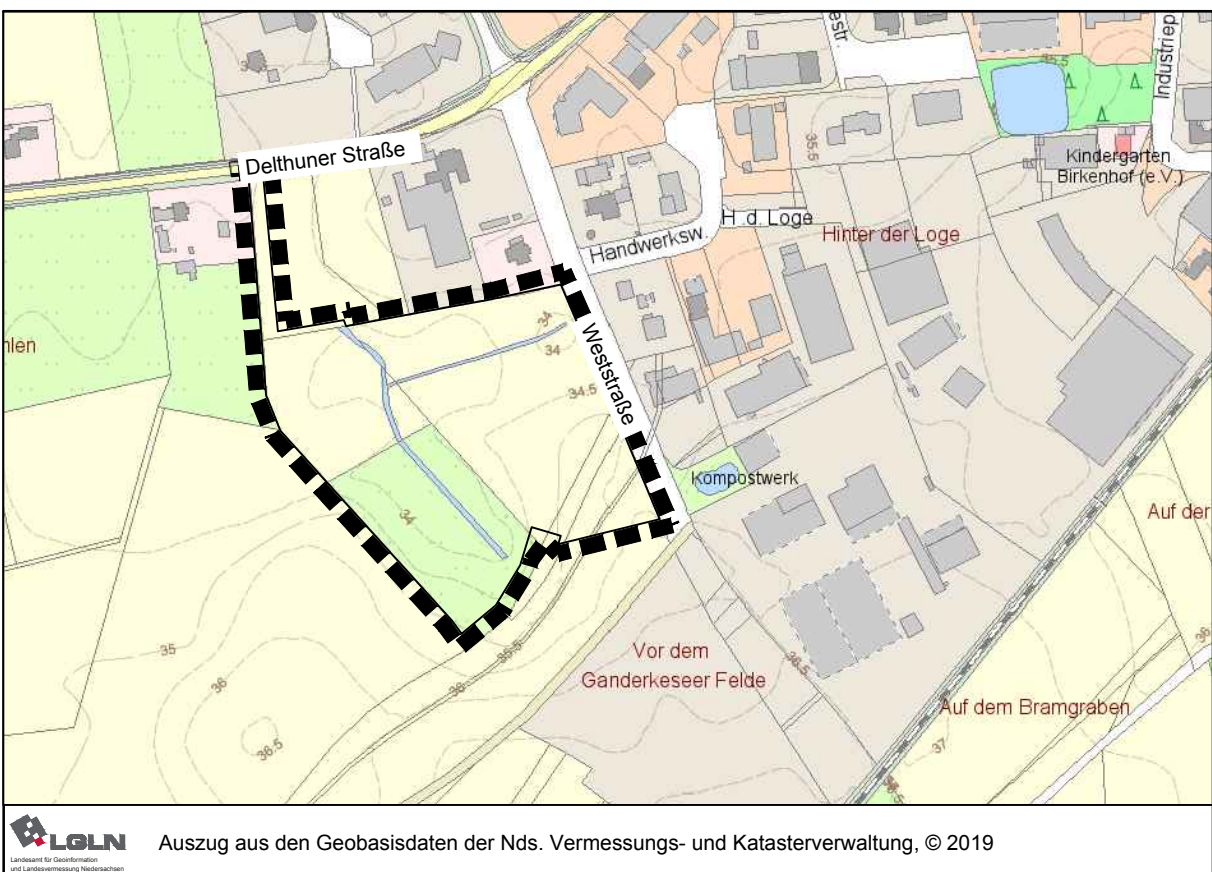
Für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Wallhecken (gem. § 22 Absatz 3 NAGBNatSchG) liegt beim Landkreis Oldenburg ein Merkblatt vor. (Stand zum Zeitpunkt der Änderungsplanung Dezember 2018).

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 160 - Bürstel

"für ein Gebiet zwischen der Dehlthuner Straße und der Bundesbahnstrecke Delmenhorst - Hesepe"

1. Änderung



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan  
kontor städtebau

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

Arbeitsfassung Vorentwurf Entwurf Entwurf zum Satzungsbeschluss ABSCHRIFT