

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 diese 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 242 „Bargup“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Ganderkesee, den 02.07.2019 L.S. gez. A. Gerken
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.01.2019). 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 28.05.2019 L.S. gez. Ehrhorn
(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

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

Oldenburg, den 27.05.2019 gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung hat in seiner Sitzung am 31.01.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Ganderkesee, den 02.07.2019 gez. A. Gerken
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen lassen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 25.03.2019 bis 25.04.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Ganderkesee, den 02.07.2019 gez. A. Gerken
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 02.07.2019 gez. A. Gerken
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Ganderkesee ist gemäß § 10 (3) BauGB am 05.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 ist damit am 05.07.2019 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 22.07.2019 gez. A. Gerken
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den gez. A. Gerken
Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

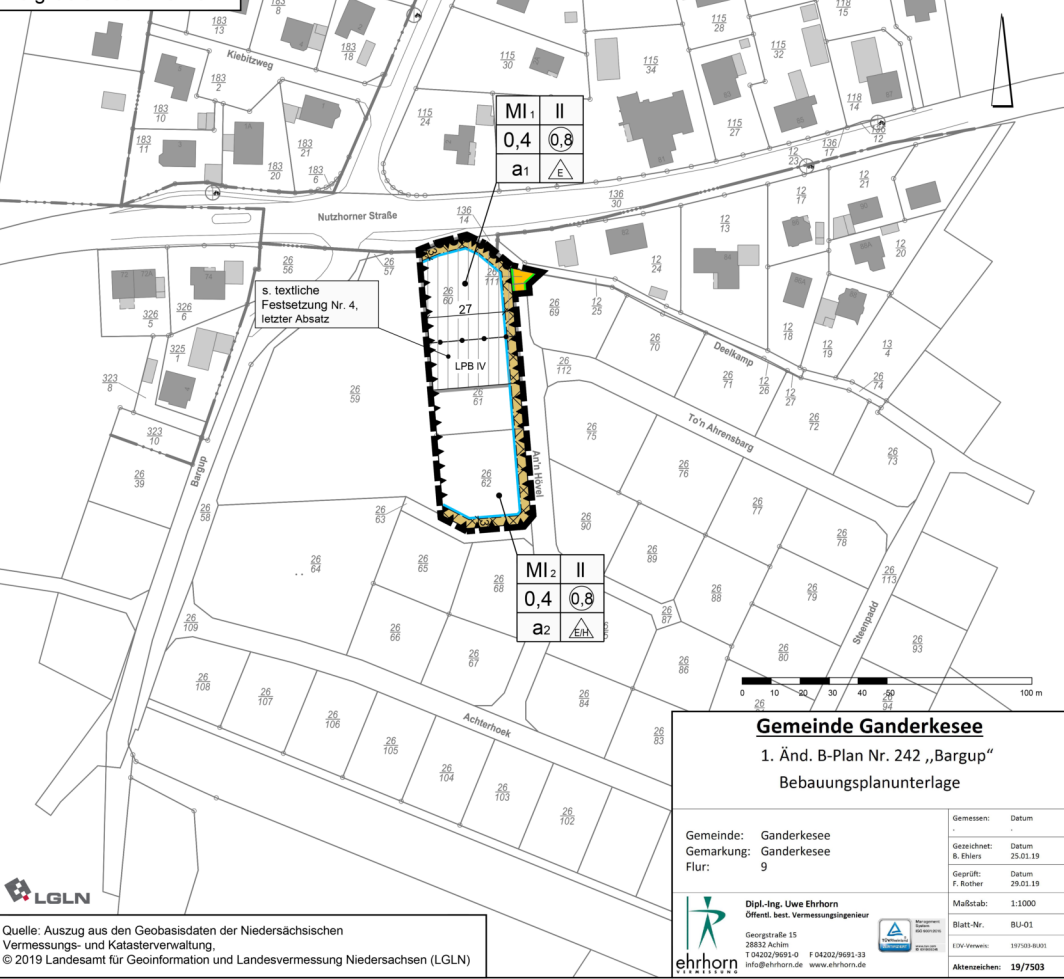
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

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 (NKKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)
Bauabstandsverordnung (BauABstV) 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)

Es gilt die BauNVO 2017



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Mischgebiete
In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO):
 - Einzelhandelsbetriebe nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO
 - Tankstellen nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO,
 - Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Grundflächenzahl
Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl in den Mischgebieten (MI), abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO, um bis zu 80 von Hundert überschritten werden.
2.2 Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Mischgebieten zwischen der Baugrenze und den angrenzenden Verkehrsflächen (in einer Tiefe von 3 m (gemessen von der Flurstücksgrenze) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können zugelassen werden.
- Bauweise**
In den Mischgebieten gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass im MI 1 (a1) Gebäudelängen bis maximal 20 m und im MI 2 (a2) Gebäudelängen bis 60 m zulässig sind.
- Flächen und Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
passiver Schallschutz
In den Mischgebieten können die Orientierungswerte für Mischgebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 180051 durch Schienen- und Straßenverkehrslärm von den öffentlichen Verkehrswegen sowohl am Tage als auch in der Nachtzeit überschritten werden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schienen- und Straßenlärm) werden bauliche Schallschutzmaßnahmen im Sinne von Abschnitt 7 des Teils 1 der DIN 41092 festgesetzt. Bei der Bemessung der Luftschalldämmung der Außenbauteile sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel zu beachten.
Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sowie vergleichbar genutzten Räumen mit einem erhöhten Ruhebedürfnis muss die erforderliche Raumluftung bei geschlossenen Fenstern sichergestellt sein. Eine geeignete Raumbelüftung kann unter anderem durch:
 - eine zentrale Hauslüftungsanlage
 - eine Querlüftung über Lüftungsöffnungen oder Fenster in der der Lärmquelle abgewandten Hausseite oder durch
 - schallgedämmte Lüftungsöffnungen mit einer Einfügungsdämmung die dem Schalldämm-Maß der Fenster entspricht sichergestellt werden.Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
Ein Einzelnachweis auf der Grundlage der VOI-Richtlinie 2719 ist zulässig. Pegelminderungen durch vorgelagerte Bauteile oder Gebäude dürfen bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels in Ansatz gebracht werden. Für die der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseiten kann ohne expliziten Nachweis jeweils um 5 dB(A) geringeren Außenlärmbelastung ausgegangen werden. Hierdurch ergibt sich eine Absenkung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche um eine Stufe.

In den Baugebieten MI 1 und MI 2 (im gekennzeichneten Bereich) ist die in dem vorstehenden Absatz genannte Regelung „Für die der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseiten kann ohne expliziten Nachweis jeweils um 5 dB(A) geringeren Außenlärmbelastung ausgegangen werden. Hierdurch ergibt sich eine Absenkung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche um eine Stufe.“ nicht anzuwenden.

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen und Dachflächen auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Hinweise


- Denkmalschutz**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u. oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen 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.“
- Altablagierungen**
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagierungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Versorgungsleitungen**
Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- 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.
- Kampfmittel**
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdernat direkt.
- Bestehender Bebauungsplan**
Die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 242 treten innerhalb des Geltungsbereiches dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 mit der Bekanntmachung dieses Planes gemäß § 10 BauGB außer Kraft.
- Nutzung des Grundwassers**
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Förderung und/oder Nutzung des Grundwassers nicht zulässig. Dies gilt auch für eine Nutzung zum Zwecke der Gartenbewässerung.
- Baumschutz**
Die Schutzbestimmungen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zum Baumschutz bei Bauarbeiten sind – auch für Bäume außerhalb des Geltungsbereichs – zu beachten.
- 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). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. 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 überwinterten 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. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung zu beantragen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG




1. Art der baulichen Nutzung

 Mischgebiete



2. Maß der baulichen Nutzung


 Geschossflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen


 nur Einzelhäuser zulässig
 nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
a Abweichende Bauweise
 Baugrenze

6. Verkehrsflächen


 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie


 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt


15. Sonstige Planzeichen

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

 Lärmpegelbereich

 keine Anwendung der 5 dB(A) Regelung für die der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseiten, s. textl. Festsetzung Nr. 4, letzter Absatz

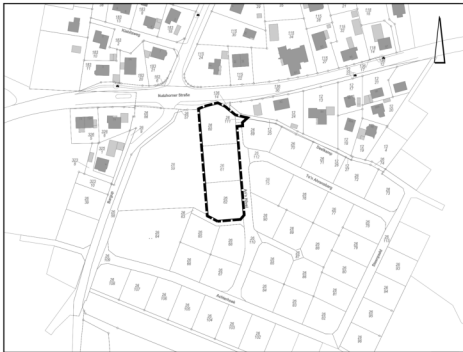
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Gemeinde Ganderkesee Landkreis Oldenburg

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 "Bargup"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 2.500

Juni 2019

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Eschenweg 1 Telefon 0441 97174-0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174-73
Postfach 3867 E-Mail: info@nwp-ol.de
26028 Oldenburg Internet: www.nwp-ol.de

