



**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee den Bebauungsplan Nr. 160 - Bürstel, bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 08.07.1993

*[Signature]*  
Bürgermeister

*[Signature]*  
Gemeindedirektor

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 19.12.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 - Bürstel beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 13.03.1991 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ganderkesee, den 08.07.1993

*[Signature]*  
Gemeindedirektor

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte, Flur 39, Gemarkung Ganderkesee, Gemeinde Ganderkesee, Maßstab: 1:1000. Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz v. 02.07.1985, Nds. GVB. S. 187). Dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.02.1992). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der sich bildenden Grenzen in die Gütlichkeit ist einwandfrei möglich.

Barnstorf, den 18. AUG. 1993

*[Signature]*  
Ing. W. Buschmann (OBVI)  
am Markt 4, 2847 Barnstorf

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

**plan kontor oldenburg**  
Nadorster Str. 139, 26123 Oldenburg, Tel. 0441 / 98071-0

Oldenburg, den 15.07.1993

Dipl.- Ing. P. Meyer

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 03.07.1991 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.07.1991 ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.08.1991 bis zum 16.12.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ganderkesee, den 08.07.1993

*[Signature]*  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 14.05.1992 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1, 2, Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.11.1992 ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.08.1991 bis zum 16.12.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ganderkesee, den 08.07.1993

*[Signature]*  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.06.1993 als Satzung § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 08.07.1993

*[Signature]*  
Bürgermeister

*[Signature]*  
Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist dem Landkreis Oldenburg mit Bericht vom 23.01.1993 gemäß § 11 BauGB angezeigt worden. Der Landkreis Oldenburg hat am 26.01.1993 erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsverordnungen geltend gemacht wird. Der Landkreis Oldenburg hat bis zum Ablauf der Dreimonatsfrist gemäß § 11 Abs. 2 BauGB die Verletzung von Rechtsverordnungen nicht geltend gemacht.

Ganderkesee, den 01.12.1993

*[Signature]*  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee ist in der Beanstandungsverfügung vom 07.01.1994 (Az. ) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen anzuordnen und beizubehalten. Der Bebauungsplan hat zu vor wegen der Auflagen/Maßnahmen vom 07.01.1994 bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.01.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Ganderkesee, den 13.01.1994

*[Signature]*  
Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 07.01.1994 im Amtsblatt 1/94 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist dem Landkreis Oldenburg rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 13.01.1994

*[Signature]*  
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften durch die Landeskommission des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den 17.01.1995

*[Signature]*  
Gemeindedirektor

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den 17.01.1995

*[Signature]*  
Gemeindedirektor

# GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 160 - Bürstel  
für ein Gebiet zwischen der Dahlthuner Straße und der Bundesbahnstrecke Delmenhorst - Hesepe

Übersichtskarte Maßstab: 1:5000

**plan ORIGINAL kontor oldenburg**

Nadorster Straße 139, 26123 Oldenburg, Tel.: 0441 / 98071-0

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT BP 160**

**TF 1:** In den als GE (E3) und GI (E3) gekennzeichneten Gebieten sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belastend sind. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig sind jedoch Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungstätten.

**TF 2:** Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 10 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 40 % überschritten werden. Darüber hinausgehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind zulässig, soweit gleichzeitig die Grundflächen von Gebäuden auf dem Baugrundstück überschritten werden. Eine Grundflächenzahl von 0,8 darf jedoch in keinem Falle überschritten werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**TF 3:** Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind unter Einbeziehung des vorhandenen Bestandes, Walhecken im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Beeinträchtigungen der Walhecken durch die Nutzung der angrenzenden Flächen sind auszuschließen. Davon abweichend sind auf der Fläche, die mit dem Einschnitt "Renaturierung" gekennzeichnet ist, die Flächen der ehemaligen Schlämme zu renaturieren. Die Grundflächen sind in eine extensive Nutzung zu überführen und Anpflanzungen zur Einbindung der angrenzenden Baugebiete in die Landschaft vorzunehmen.

**TF 4:** Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist jeweils eine mindestens fünfjährige Feldhecke anzulegen, die aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bestehen hat. Die Feldhecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Beeinträchtigungen der Feldhecken durch die Nutzung der angrenzenden Flächen sind auszuschließen.

**TF 5:** Bezugspunkt (Nullpunkt) für die angegebene Bauhöhenbeschränkung ist die Straßenoberfläche der Weststraße in Höhe der Einmündung des Handwerksweges. Die Bauhöhenbeschränkung gilt nur für Gebäude im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung.

**HINWEISE:**

Der Westteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird vom Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Ganderkesee berührt. Hier sind aufgrund luftverkehrrechtlicher Regelungen nur Bauten von weniger als 35 Metern Höhe über Gelände zulässig.

Im Bereich der Einmündung Weststraße/Dahlthuner Straße und entlang der Dahlthuner Straße dürfen Werbeanlagen im Blickfeld der Straße gemäß § 24 Abs. 2 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStroG) nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stirnseite von Bäumen und Sträuchern, die unbeschadet baulicher Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf. Die Bestimmungen des NStroG sind einzuhalten.

Diesem Bebauungsplan liegt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdbauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**

- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet

**Maß der baulichen Nutzung**

- 0,5 Grundflächenzahl
- 2,0 Geschossflächenzahl
- Hmax 10 maximale Gebäudehöhe in Metern

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

- abgewinkelte Bauweise offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudehöhe
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche

**Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie
- einzuziehender Weg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsräumfläche)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Sonstige Planzeichen**

- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Ganderkesee zu belastende Fläche
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Hauptwasserleitung

**Nachrichtliche Übernahme**

- Sichtdreieck im Bereich zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberflächen von jeder acht- beziehenden Nutzung freizuhalten