

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 "Windmühlenweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 19.10.2000

L.S.

gez. Sprung
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Der VA der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 08.07.1998 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 (1) BauGB am 01.02.02.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ganderkesee, den 19.10.2000

L.S.

gez. Sprung
Der Bürgermeister

Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1.000

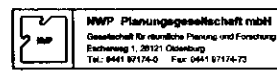
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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.

Oldenburg, den 19.10.2000

gez. Wegner
öffentl. best. Verm.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:



Oldenburg, den 19.10.2000

gez. Steimer

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.02.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.02.2000 bis 27.03.2000 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 19.10.2000

L.S.

gez. Sprung
Der Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 29.06.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 19.10.2000

L.S.

gez. Sprung
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß der Gemeinde Ganderkesee ist gemäß § 10 (3) BauGB am 29.06.2000 im Amtsblatt für die Gemeinde Ganderkesee bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 ist damit am 29.06.2000 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 19.10.2000

L.S.

gez. Sprung
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 132 nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den 19.10.2000

Der Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 132 sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den 19.10.2000

Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ganderkesee, den 19.10.2000

Gemeinde Ganderkesee
Der Bürgermeister

Die Übereinstimmung der vorstehenden und umstehenden - Abschrift - mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Ganderkesee, den 19.10.2000

Gemeinde Ganderkesee
Der Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

- Mit Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes treten die von dieser Planung überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 132 außer Kraft.
- Innerhalb des MK-Gebietes sind Einzelhandelseinrichtungen bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.500 m² zulässig.
- Gemäß § 1 [5] BauNVO sind im Kerngebiet (§ 7 [2] BauNVO) folgende, allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Vergnügungsstätten,
 - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Gemäß § 1 [7] BauNVO ist sonstiges Wohnen
 - im MK nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig,
- Gemäß § 1 [6] BauNVO sind in den Kerngebieten (§ 3 [3] BauNVO) folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Tankstellen, die nicht unter § 7 [2] Nr. 5 BauNVO fallen,
 - Wohnungen, die nicht unter § 7 [2] Nr. 6 und 7 BauNVO fallen,
- Im Kerngebiet (MK) sind gemäß § 22 [4] BauNVO abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen bis zu 75 m zulässig.
- Gemäß § 16 BauNVO wird für das Kerngebiet bei einer zulässigen Zahl von zwei Vollgeschossen eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende Verkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrtrahnenmitte und in der Gebäudemitte.
- Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB sind zum Schutz des Boden- und Wasserhaushaltes die Pkw-Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht (z.B. wassergebundene Decke, Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine oder Betonfiltersteine) auszubilden. Hiervon ausgenommen sind die Fahrspuren.
- Das MK-Gebiet ist gemäß § 1 [4] BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gemäß § 1 [5] BauNVO wie folgt eingeschränkt. In den MK-Gebieten dürfen Betriebe und Anlagen den folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:
 - MK A: L_w'' = 58 / 50 dB(A) pro m² tags / nachts
 - MK B: L_w'' = 58 / 38 dB(A) pro m² tags / nachts
 - MK C: L_w'' = 58 / 35 dB(A) pro m² tags / nachts
 - MK D: L_w'' = 58 / 30 dB(A) pro m² tags / nachts

Schalpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können im Form eines Schimmwertes Dz (berechnet z.B. gemäß VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfmaße frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gemäß VDI-2714 sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Entwurf Ausgabe September 1997, Gleichung 6) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Der Nachweis ist nur für Immissionsorte zu erbringen, bei denen der Immissionsbeitrag einer Anlage im Sinn der TA. Lärm als relevant anzusehen ist.

Innerhalb der MK-Gebiete, in denen nur Anlagen und Betriebe errichtet und betrieben werden dürfen, deren flächenbezogener Schalleistungspegel tagsüber höchstens 58 und nachts zwischen 38 und 30 dB(A) erreicht, wird zusätzlich bestimmt, daß betriebliche Nutzungen außerhalb des geschlossenen Gebäudes in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) unzulässig sind. Bei betrieblichen Vorgängen innerhalb geschlossener Gebäude (Nutzung zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) sind erhöhte Aufwendungen für bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Art und Umfang der Maßnahmen sind so zu bemessen, dass in der Überlagerung mit den Geräuschimmissionen aus den übrigen Teilflächen des gegliederten MK-Gebietes am nächstgelegenen Rand des benachbarten WR/WA-Gebietes ein Beurteilungspegel von 35/40 dB(A) und am nächstgelegenen Rand der MI-Gebiete ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) nicht überschritten wird.

- Entlang der Bundesstraße 212 ist für Wohnungen und Wohngebäude sowie für Büroräume an den jeweils betroffenen Fassaden das folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maß durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, etc.) von Wohn- und Aufenthaltsräumen einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV, an den zur B212 direkt zugewandten Fassaden:

erf. R'_{w, res} = 40 dB für Wohnräume

erf. R'_{w, res} = 35 dB für Büroräume

Lärmpegelbereich III an allen rückliegenden bzw. zur B212 seitlich orientierten Fassaden:

erf. R'_{w, res} = 35 dB für Wohnräume

erf. R'_{w, res} = 30 dB für Büroräume

Lärmpegelbereich II an allen rückliegenden Fassaden:

erf. R'_{w, res} = 30 dB für Wohn- und Büroräume

In den Lärmpegelbereich IV/III sind im Zusammenhang mit Fenstern und Schlafräumen schalldämmende Lüftungseinrichtungen einzubauen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Lüftung von Schlafräumen über die lärmabgewandten Fassadenseiten der Gebäude zu ermöglichen bzw. Schlafräume an diese Gebäudeseiten zu orientieren.

- Gemäß § 23 [5] BauNVO wird festgesetzt, daß Anlagen für Lärmschutzmaßnahmen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig sind.
- Gemäß § 1 [5] BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des WA-Gebietes keine Aufenthaltsräume oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig sind.

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Sollten bei den Erdarbeiten (Bauarbeiten) kontaminierte Bereiche angetroffen werden, so ist unverzüglich der Landkreis Oldenburg zu informieren.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete
 Kerngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- Geschoszfächenzahl
 Grundfächenzahl
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Hmax= 10,50 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- abweichende Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

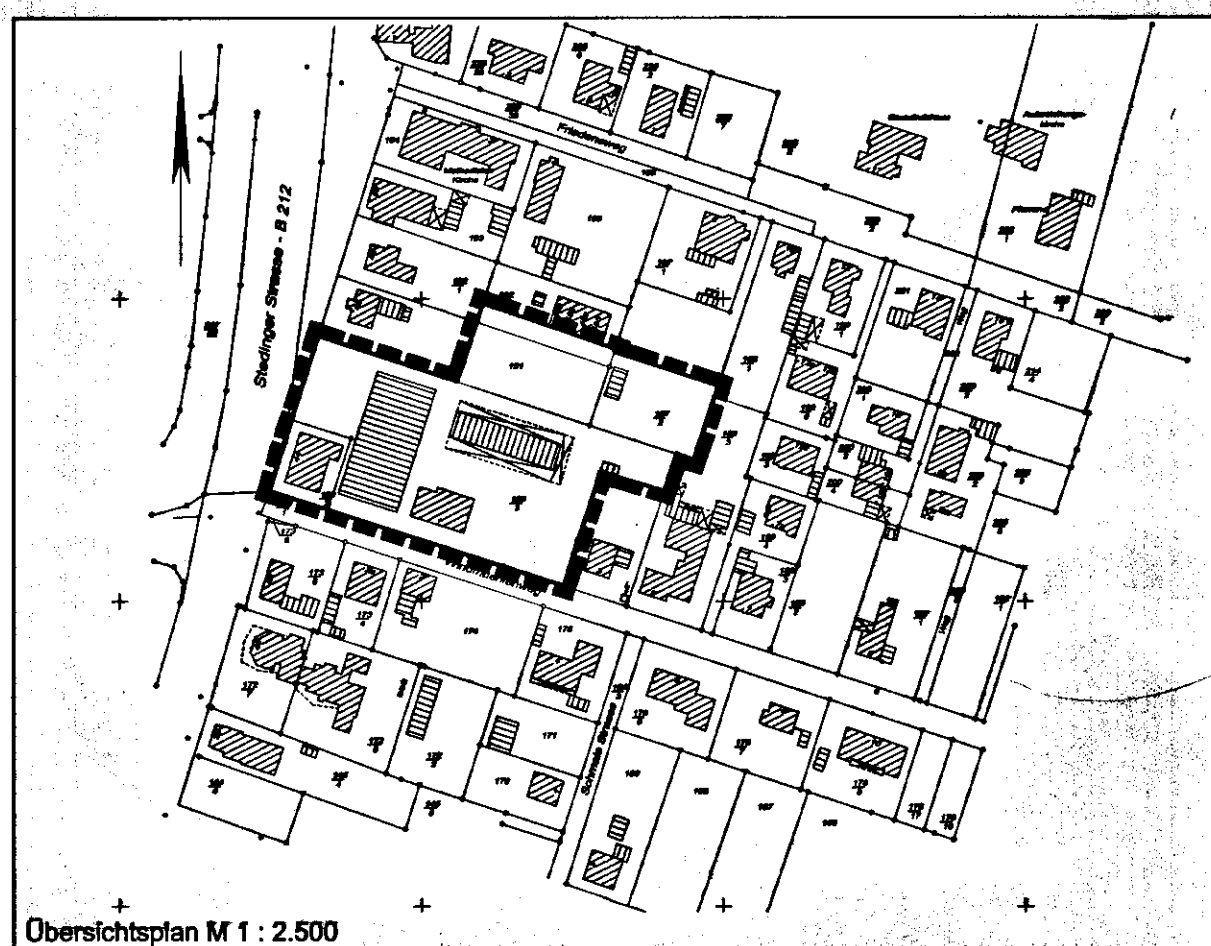
5. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionschutzgesetzes (passiver Lärmschutz)
 Abgrenzung unterschiedlicher flächenbezogener Schalleistungspegel
 Flächenbezogener Schalleistungspegel
 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 Lärmpegelbereiche
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Gemeinde Ganderkesee

ABSCHRIFT

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 "Windmühlenweg"



Juni 2000

M 1 : 1 000

NWP - Planungsgesellschaft mbH
Eschenburg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/ 97174-0

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/9717473