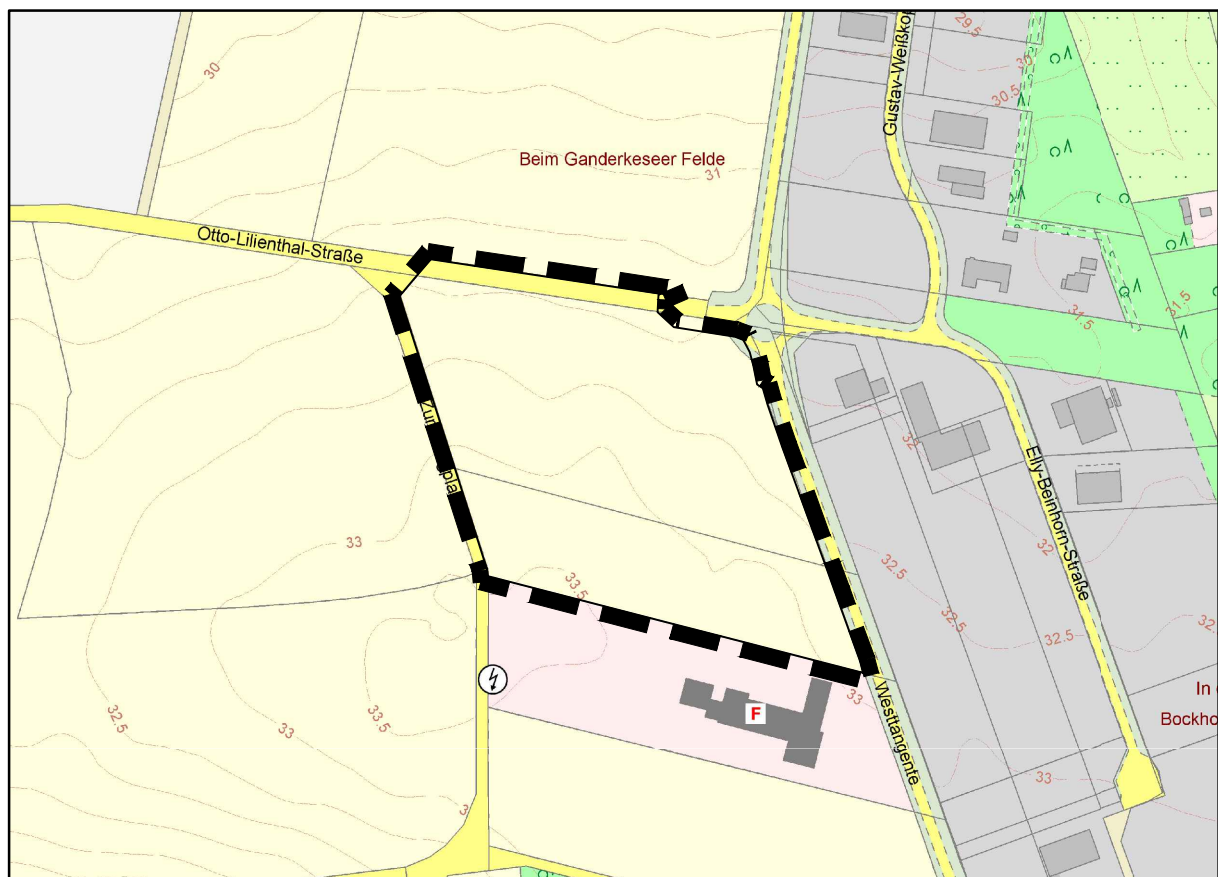


Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 246

"Westtangente II
(westlich Westtangente,
südlich Otto-Lilienthal-Straße)"



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan
kontor städtebau

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

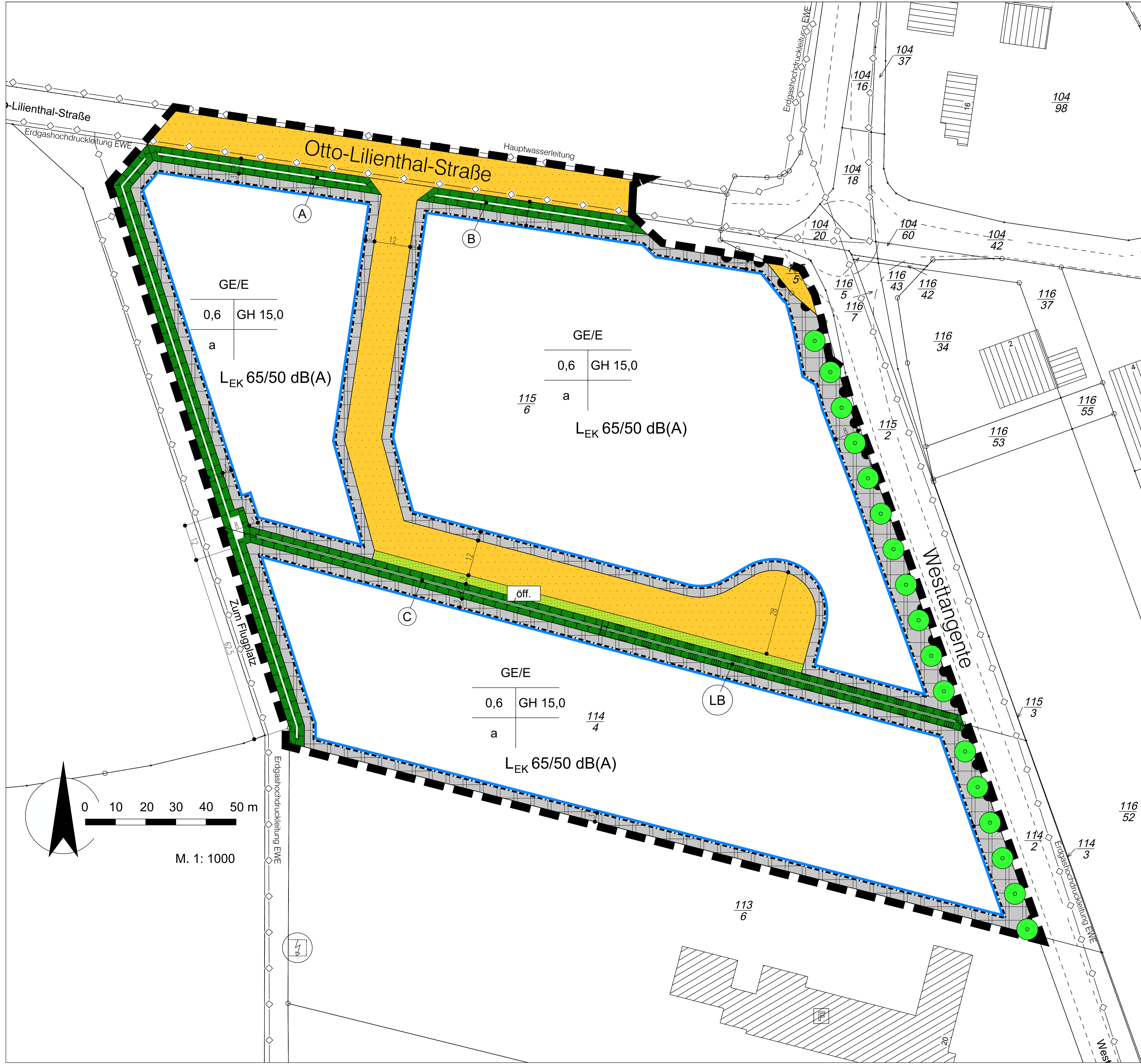
Arbeitsfassung

Vorentwurf

Entwurf

Satzungsbeschluss

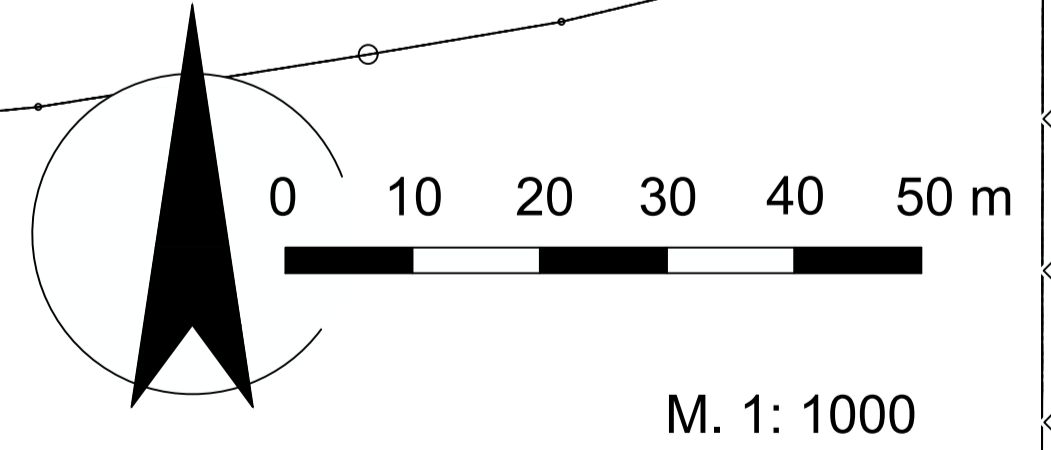
URSCHRIFT



GE/E	
0,6	GH 15,0
a	
L _{EK} 65/50 dB(A)	

GE/E	
0,6	GH 15,0
a	
L _{EK} 65/50 dB(A)	

GE/E	
0,6	GH 15,0
a	
L _{EK} 65/50 dB(A)	



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete mit Einschränkungen

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

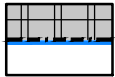
GH 15,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge)



Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen



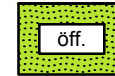
Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen



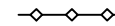
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen



öffentliche Grünflächen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

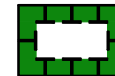


unterirdisch

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Anpflanzung von Bäumen



Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

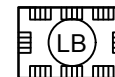
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

$L_{EK 65/50} \text{ dB(A)}$ Emissionskontingente: zulässige Höchstwerte in
db(A) - Wert je qm Grundstücksfläche, Tag-/Nachtwert

Nachrichtliche Übernahme



Geschützter Landschaftsbestandteil (Wallhecke)
nach §29 BNatSchG i.V.m. §22(3) NAGBNatSchG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten

1.1 Ausschluss von Nutzungen

Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und
- Gewerbebetriebe der folgenden Art: Speditionsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Beschränkung der Einzelhandelsnutzung

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)

2. Nebenanlagen zur Abwasserbeseitigung

Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete sind Anlagen, die der Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet dienen, ausnahmsweise als Nebenanlage zulässig. (gem. § 14 Abs. 2 BauNVO)

3. 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 oder an den Bereich mit anzupflanzenden Bäumen an der Westtangente angrenzen, sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

Auf der nicht überbaubaren Fläche im Bereich der Einmündung der Planstraße können abweichend davon ausnahmsweise Werbeanlagen, die auf mehrere Gewerbebetriebe hinweisen, zugelassen werden. (gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 und § 12 Abs. 6 BauNVO).

4. 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)

5. Bauweise

Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

6. Pflanzung von Gehölzen

6.1 Stellplätze

Für jeweils 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum auf dem Baugrundstück zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang auf dem Baugrundstück zu ersetzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Als standortgerechte, einheimische Laubbäume gelten:

Stieleiche (*Quercus robur*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Feldahorn (*Acer campestre*)

Als Mindestanforderungen der Qualität für die Bäume sind Hochstämme mit mindestens 14 - 16 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt oder Heister mit mindestens 200 - 250 cm Höhe, 3 x verpflanzt zu verwenden.

6.2 Straßenbäume an der Westtangente

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zum Anpflanzen von Bäumen sind Stieleichen (*Quercus robur*) als Hochstämme mit mindestens 14 - 16 cm Stammumfang (3 x verpflanzt) zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an derselben Stelle zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

7.1 Wallhecken

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Wallhecken entsprechend dem Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg (2013) unter Berücksichtigung des vorhandenen Wallkörpers und der vorhandenen Gehölze anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.2 Zufahrten

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung A und C sowie die öffentliche Grünfläche entlang der Planstraße dürfen zur Herstellung von Zufahrten je Grundstück insgesamt auf maximal 8 m Breite unterbrochen werden. Auf der Fläche B dürfen Zufahrten ohne Beschränkung errichtet werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8. Geräuschkontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ L_{EK} weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) den Wert von 65 dB(A)/m² noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) den Wert von 50 dB(A)/m² überschreiten.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Die festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel (sind als „Beurteilungspegel“ i.S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes- Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBI. 1998 Seite 503ff) zu verstehen.

Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schall-Leistungspegel ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel resultierende Gesamt- Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.

Die Berechnung der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Immissionswerte L_i ist gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz und eine mittleren Quellhöhe $h_Q = 5$ m über GOK durchzuführen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

(gem. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

HINWEISE

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

1. Verkehrslandeplatz

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Ganderkesee. Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die keine den Luftverkehr behindernden Rauchgase emittieren. Darüber hinaus wird auf die allgemeine Bauausnahmegenehmigung vom 26.07.1972 hingewiesen, nach der nur außerhalb eines Streifens von 300 m seitlich der Start- und Landebahn und deren Verlängerung bis an den 1,5-km-Kreis des beschränkten Bauschutzbereiches Bauwerke ohne Zustimmung oder Genehmigung der Luftfahrtbehörde zulässig sind, sofern deren Höhe 35 m nicht überschreitet. Soweit für die Errichtung von Bauwerken nach landesrechtlichen Bestimmungen eine Baugenehmigung nicht vorgesehen ist, bedarf die Errichtung der Genehmigung nach luftverkehrssicherheitlichen Erwägungen. Die Zustimmung bzw. Genehmigung wird nur erteilt, wenn die erforderliche Hindernisfreiheit im Hinblick auf den Flugbetrieb sichergestellt ist.

2. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011, Nds. GVBl. S. 135)

3. Altablagerungen

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

4. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Unmittelbar vor Baumfällarbeiten sind die zu beseitigenden Bäume auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotential zu überprüfen. Es sind gegebenenfalls Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

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.