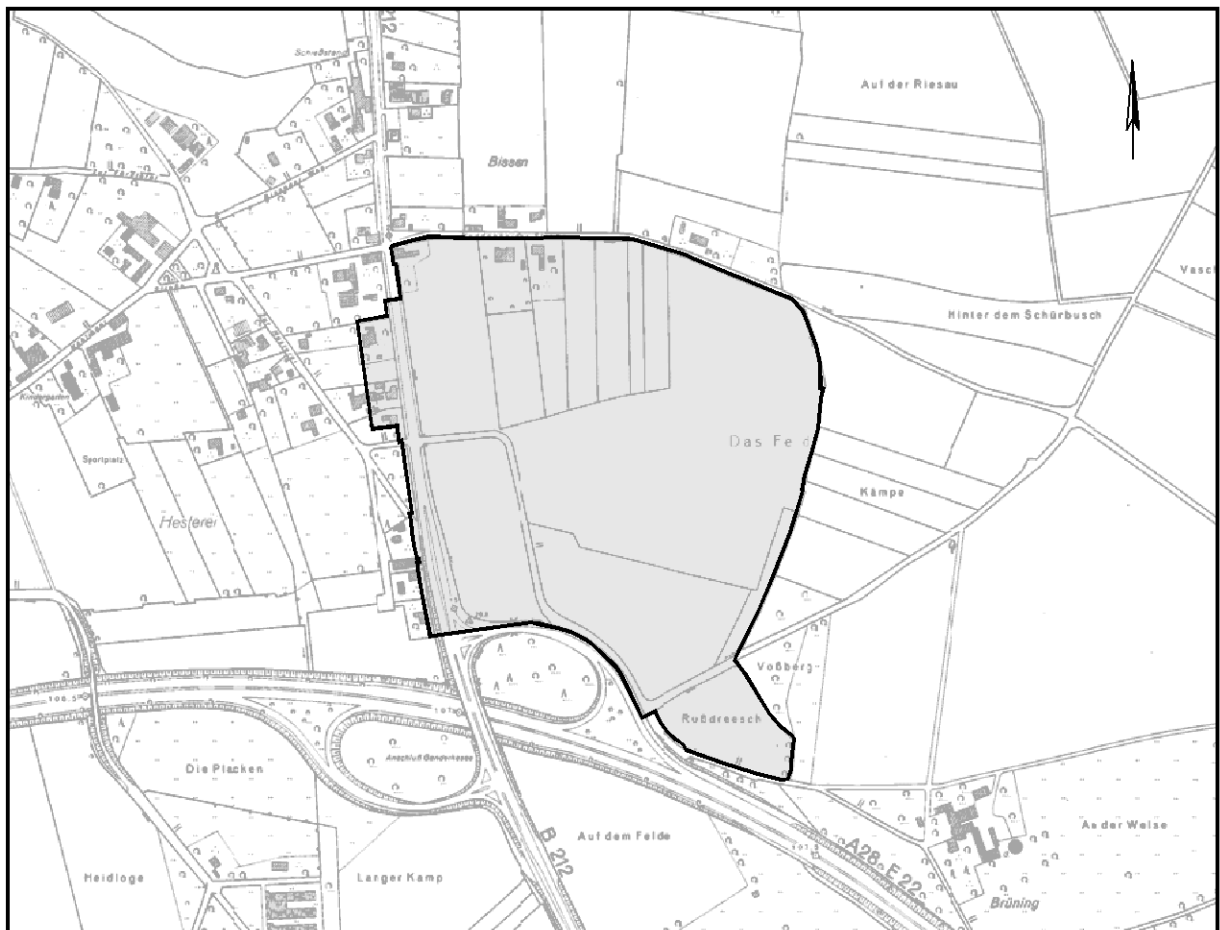


GEMEINDE GANDERKESEE

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 195

"Gewerbegebiet Ganderkesee West"



Übersichtsplan M. 1:10.000

März 2013



NWP · Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/ 97174-0
Internet: www.nwp-ol.de

· Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
· 26121 Oldenburg
· 26028 Oldenburg
· Telefax 0441/97174-73
· Email: info@nwp-ol.de

M.: 1 : 3000
(im Original DIN A3)

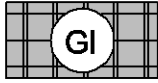


PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete



Industriegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

$OK \leq 10m$ Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Bezugsebene siehe textl. Festsetzung Nr. 3.1 (OK=Oberkante)

$OK \leq 57mNN$ Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bezogen auf Normalnull (NN) (OK=Oberkante)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg



Straßenbegrenzungslinie

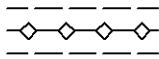


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



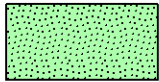
Zu- und Abfahrtsverbot und Zu- und Abgangsverbot

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



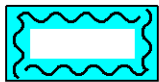
unterirdische Leitung

9. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

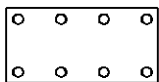
RRB

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

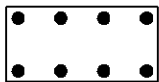
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



zu erhaltender Baum



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Leitungsträger



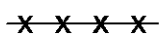
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes, (Lärmschutzwand)



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

LPB IV

Lärmpegelbereich



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche



Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen flächenbezogener Schalleistungspegel

$L_{EK}=60/50\text{dB}$
tags/nachts

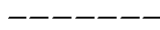
Emissionskontingente tags/nachts



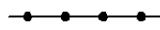
Räumstreifen



Schmutzwasserpumpstation



Abgrenzung der Bauverbotszone / Baubeschränkungszone



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Höhen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- (1) Gemäß § 1 (9) BauNVO sind in Gewerbegebieten GE folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher.
Abweichend hiervon sind in den Baugebieten Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn die Verkaufsfläche in untergeordnetem Umfang (max. 10 % der Bruttogeschossfläche) und im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem Betrieb steht und die jeweilige Einzelhandelsnutzung 200 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet. Zusätzlich ist KFZ-bezogener Einzelhandel zulässig (§ 1 [5] und [9] BauNVO).
- (2) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Gewerbe- und Industriegebieten (GE und GI) folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO und § 9 (3) Nr. 1 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO und § 9 (3) Nr. 2 BauNVO
 - Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO
 - Tiergehege für die gewerbliche Nutzung (Gehege, Volieren) sowie Pensionstierhaltung (Tierzucht).
- (3) Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass:
- Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche IV, V und VI die Nutzungen des Beherbergungsgewerbes unzulässig sind.
- (4) Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass:
- Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches V und VI sind Büro- und Verwaltungsgebäude und -räume unzulässig.

2. Vorkehrungen und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz) - § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- (1) Emissionskontingentierung (Gewerbelärm)

Die Gewerbegebiete und Industriegebiete sind gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert, betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gemäß § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	LEK _{,tags}	LEK _{,nachts}
GE 1	60	50
GE 2	65	50
GE 3	60	45
GE 4	61	36
GE 5	60	40
GE 6	60	40
GE 7	58	38
GE 8	54	34
GI 1	67	55
GI 2	65	53

Schallpegelminderungen, die im konkreten Fall 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 Normierung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999), und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgeblichen Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleleistungspegels zugerechnet werden.

Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleleistungspegel sind als „Beurteilungspegel“ i.S. der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm; GMBI. 1998, Seite 503ff) zu verstehen. Dem gemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen. Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schalleleistungspegel ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten flächenbezogenen Schalleleistungspegel resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.

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.

Schallpegelminderungen, die durch vorgelagerten Baukörper oder andere Hindernisse zu einer reduzierten Außenlärmbelastung führen, dürfen in den Nachweis des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile eingestellt werden.

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Der Nachweis hat auf der Grundlage der DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, 2006-12, Abschnitt 5) zu erfolgen.

3. Höhe baulicher Anlagen

- (1) Für die Gewerbegebiete (GE) ist eine maximale Gebäudehöhe im Planteil festgesetzt. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.
- (2) Für die Industriegebiete (GI) ist eine maximale Gebäudehöhe im Planteil festgesetzt. Die Maximalwerte beziehen sich auf Normalnull (NN), gemessen mittig der jeweiligen Gebäudefassade.
- (3) Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes.

4. Anpflanzung von Gehölzen

- (1) Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind auf der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen P 1; P 2 und P 3 Anpflanzungen vorzunehmen.

Innerhalb der Fläche P 1 ist eine Baumhecke aus standortheimischen Bäumen mit partieller Unterpflanzung anzulegen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Es ist mindestens alle 10 m ein Baum zu pflanzen. Zu verwenden sind die Gehölzarten der in der Begründung aufgeführten Pflanzliste.

Innerhalb der Flächen P 2 und P 3 sind freiwachsende Hecken aus standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Es sind mindestens 2-reihige Pflanzungen anzulegen. Mindestens alle 15 m ist ein Baum zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Zu verwenden sind die Gehölzarten der in der Begründung aufgeführten Pflanzliste.

- (2) Die Pflanzfläche P 2 darf zur Erschließung der südlich angrenzenden Baugrundstücke je Baugrundstück auf einer maximalen Länge von 10 m unterbrochen werden.
- (3) Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind bei Abgang nachzupflanzen. Zu verwenden sind die Gehölzarten der in der Begründung aufgeführten Pflanzliste.

5. Regelung des Wasserabflusses

- (1) Innerhalb der Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sind den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechende Regenrückhaltebecken anzulegen. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind entsprechend den Vorgaben der wasserrechtlichen Verfahren naturnah zu gestalten. Innerhalb der Flächen sind ein 3 m breiter Weg aus wassergebundenem Material zur Unterhaltung der Anlage und die Anlage einer Schmutzwasserhebeanlage zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm / Lärmschutzwand

- (1) Durch die Straßenverkehrsgerausche von der Bundesstraße 212 (Gruppenbührener Landstraße), der Bundesautobahn A 28 sowie von den öffentlichen Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 195 können die Orientierungswerte für Gewerbegebiete und Industriegebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 überschritten werden. Aus diesem Grunde werden für die entsprechenden Flächen der ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete sowie für die sonstigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bauliche Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außenlärm entsprechend den Regelungen im Abschnitt 5 der DIN 4109 festgesetzt.
Bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes ist von den im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellten Lärmpegelbereichen IV, V und VI auszugehen.
- (2) Innerhalb der festgesetzten Fläche nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist die Anlage einer Lärmschutzwand (LSW) bis zu einer Höhe von 3,00 m, gemessen über Straßenoberkante der Bundesstraße 212 (Gruppenbührener Landstraße), zulässig.
- (3) Schallpegelminderungen, die durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse zu einer reduzierten Außenlärmbelastung führen, dürfen in den Nachweis des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile eingestellt werden.

7. Räumstreifen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen (hierunter fallen auch Einfriedungen) und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

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 diesen Bebauungsplan Nr. 195 „Gewerbegebiet Ganderkesee West“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ganderkesee, den 08.04.2013

L.S.

gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2012



Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.07.2012). 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.

- Katasteramt Delmenhorst -

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Cloppenburg

Delmenhorst, den 28.03.2013

L.S.

gez. Mentzel

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

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

Oldenburg, den 27.03.2013

gez. Th. Aufleger

.....
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 195 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am
..... ortsüblich bekannt gemacht.

Ganderkesee, den

.....
Bürgermeisterin

Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4 wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

2. Altablagerungen

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

4. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

5. Bauverbots-/Baubeschränkungszone

Entlang der Bundesfernstraße B 212 (Gruppenbührener Landstraße) und der Bundesautobahn A 28 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen des § 9 des Fernstraßengesetzes (FStrG) zu beachten. Demnach gilt gemäß § 9 (1) FStrG eine Bauverbotszone (20 m / 40 m) sowie gemäß § 9 (2) FStrG eine Baubeschränkungszone (40 m / 100 m).

Grundsätzlich sind nur blendfreie, sich nicht bewegende Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

6. Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Ganderkesee während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

7. Ersatzansprüche Straßenbaulastträger

Aufgrund der von der Gemeinde geplanten Ausbaumaßnahme können keine Ansprüche aufgrund der von der Bundesstraße 212 und der Bundesautobahn 28 ausgehenden Emissionen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der Bundesfernstraßen geltend gemacht werden.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 195 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 22.10.2012 bis 22.11.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 08.04.2013

gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 195 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.03.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 08.04.2013

gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am 19.04.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 195 ist damit am 19.04.2013 in Kraft getreten.

Ganderkesee, den 22.04.2013

gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 195 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 195 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Ganderkesee, den

Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ganderkesee, den

GEMEINDE GANDERKESEE
Die Bürgermeisterin