Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 1 und Abs.3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 271 „Bookhorn - Gewerbepark an der Welse“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den ....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2024 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02:05:2024). 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.

ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE
BERATENDE INGENIEURE
Dipl.-Ing. Dirk Mittelstädt
Dominik Trau M. Sc.
Vareler Weg 24; 27383 Scheeßel

Scheeßel, den ....

Öffentl. best. Verm. Ing.

Planverfasser

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

Oldenburg, den ....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am .... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 271 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Ganderkesee, den ....

Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 271 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom .... bis .... im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Ganderkesee, den ....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 271 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am .... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den ....

Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 271 der Gemeinde Ganderkesee wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Ganderkesee im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Ganderkesee, den ....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Ganderkesee ist gemäß § 10 Abs 3 BauGB am .... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 271 ist damit am .... in Kraft getreten.

Ganderkesee, den ....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 271 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 271 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den ....

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ganderkesee, den ....

GEMEINDE GANDERKESEE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

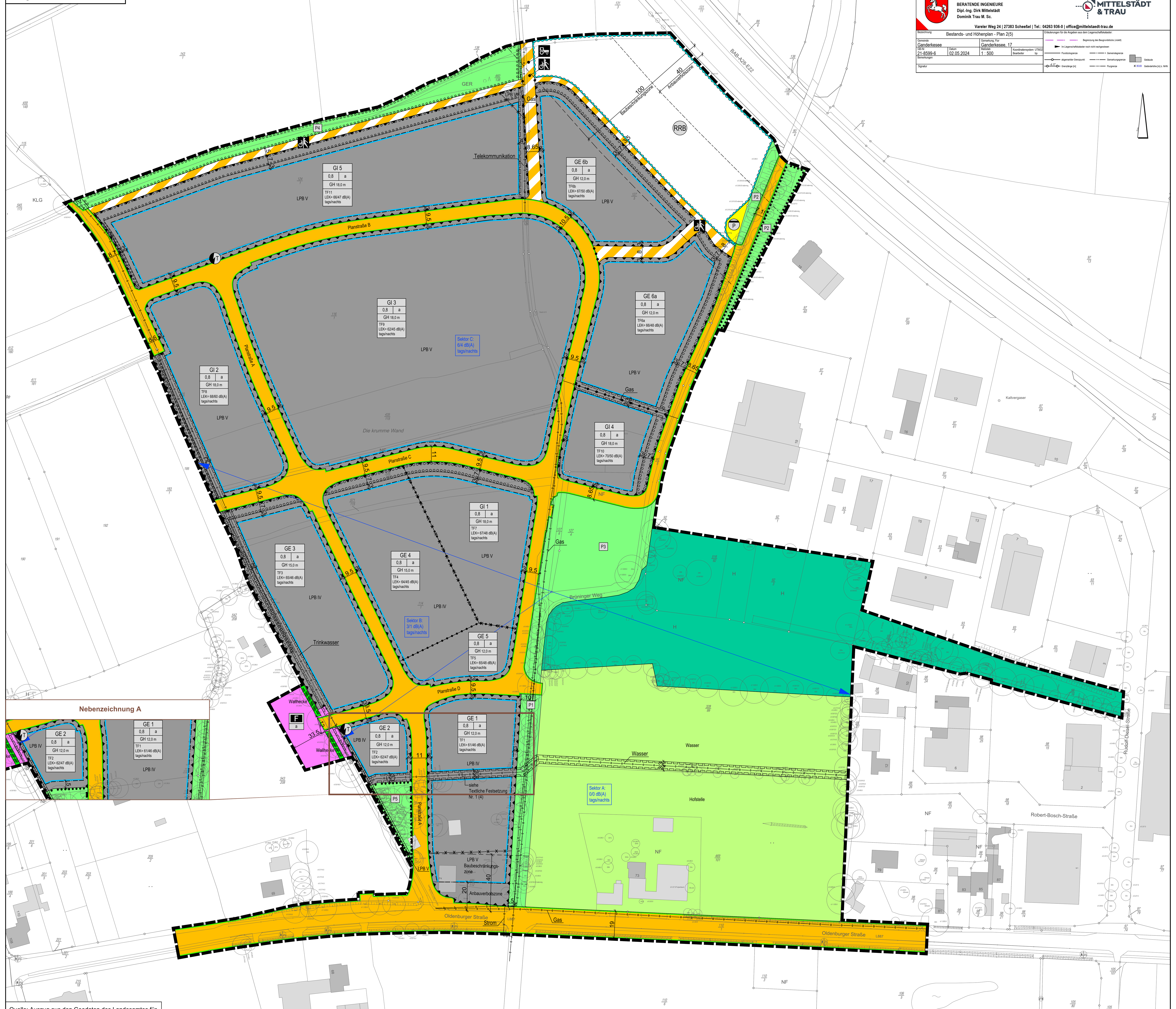
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© 2024 LGLN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

GI — Industriegebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

GH 12,0 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

F — Zweckbestimmung: Feuerwehr / Katastrophenschutz

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Verkehr

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen

P — Zweckbestimmung: Schmutzwasser-Pumpwerk

T — Zweckbestimmung: Trafostation

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

P1 — Zweckbestimmung: „Grünstreifen“ siehe textl. Festsetzung Nr. 8 (1)

P2 — Zweckbestimmung: „Böschung“ siehe textl. Festsetzung Nr. 8 (2)

P3 — Zweckbestimmung: „zentraler öffentlicher Bereich/Freizeitanlagen“ siehe textl. Festsetzung Nr. 8 (3)

P4 — Zweckbestimmung: „Eingrünung/Gebietsrand“ siehe textl. Festsetzung Nr. 8 (4)

P5 — Zweckbestimmung: „Gehölzerhalt“ siehe textl. Festsetzung Nr. 8 (5)

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

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

Fläche für Wald

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

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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gemäß § 29 BNatSchG i. V. m. § 22 NNatSchG
hier: Wallhecke siehe Hinweis Nr. 7
(Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Anbauverbotszone gemäß § 24 NStrG

Baubeschränkungszone gemäß § 24 NStrG

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

LPB IV — Lärmpegelbereiche

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

TF1 LEK= 61/46 dB(A) tags/nachts — Emissionskontingente tagsüber/nachts in dB(A) in Teilflächen

Sektor A: 0/0 dB(A) tags/nachts — Lärmzusatzkontingente zu den Emissionskontingenten

Lärmzusatzkontingente, Bezugspunkt

Richtungssektorgrenze der Lärmzusatzkontingente zu den Emissionskontingenten

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in allen Gewerbegebieten und allen Industriegebieten Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 8 (2) BauNVO nicht zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Verkaufsflächen, die in unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben im Gebiet stehen und diesen räumlich und funktional untergeordnet sind. Die Verkaufsfläche ist dann deutlich untergeordnet, wenn sie maximal 10% der durch die Betriebsfläche eingenommenen Grundfläche beträgt.

(2) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in allen Gewerbegebieten und allen Industriegebieten folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Tieren und tierischen Produkten (z.B. Schlachtereibetriebe). Von dem Ausschluss ausgenommen sind Handwerksbetriebe (z.B. Metzger).
- Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen.
- Gewerbliche Tierhaltungsanlagen.
- Freiflächenphotovoltaik.

(3) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in allen Gewerbegebieten und allen Industriegebieten folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Vergnügungsstätten.

(4) Temporäre Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- Die Festsetzungen der Nebenzeichnung A regeln die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Rückbau der vorhandenen Wasserleitung. Als maßgeblicher Zeitpunkt ist hierbei der vollständige Rückbau der Leitungsstrasse.

2. Maß der baulichen Nutzung – Bauweise

Es gilt gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig. Die Grenzabstände richten sich nach der offenen Bauweise.

3. Maß der baulichen Nutzung – Gebäudehöhe

(1) Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird bestimmt, dass die maximale Gebäudehöhe der Gebäude gemäß Planeinschrieb nicht überschritten werden darf.

(2) Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes, bezogen auf die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Verkehrsfläche (Bezug: Ausbauplanung Straße), gemessen jeweils in der Fahrbahnmitte und der Gebäudemitte. Die festgesetzten Höhen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 NBauO. Der untere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die Sohle des fertigen Erdgeschossfußbodens des ersten genutzten Vollgeschosses (OKFF), gemessen in der Mitte des Gebäudes.

(3) Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z.B. Schornsteine, Abluftkamine, Photovoltaikanlagen) gemäß § 16 (6) BauNVO.

(4) Dauerhaft installierte technische Krananlagen, wie „Verladekräne“ sind bis zu einer maximalen Höhe von 30 m (über dem Bezugspunkt, hier die für die jeweilige Erschließung des Grundstücks erforderliche öffentliche Straßenverkehrsfläche) zulässig.

(5) Ausnahmsweise kann von den Höhenbeschränkungen für Werbeanlagen und Kleinwindkraftanlagen abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass immissionsschutzrechtliche und nachbarschaftsrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

4. Flächen für die Wasserwirtschaft

In der Fläche für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB sind Anlagen für Infrastruktur, inkl. Leitungen der Versorgungsträger, Anlagen für den Transport, die Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser, Unterhaltungswege sowie Grünflächen zulässig. Grünflächen sind nach Pflanzliste 2 zu bepflanzen.

5. Leitungsrechte

In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten sind Strom-, Gas-, Wasser-, Abwasser- und Oberflächenentwässerungsleitungen zugunsten der Leitungsträger zulässig.

6. Grünfestsetzungen – Pflanzbindungen

(1) Die festgesetzten Bäume sowie Gehölze innerhalb von Flächen mit Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die festgesetzten Altbäume durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Abgängige Gehölze innerhalb der festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind durch standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste 1 zu ersetzen.

(2) In dem Wurzelbereich der zu erhaltenden Altbäume und Gehölzbestände sind jegliche Versiegelungen des Bodens, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung der Bäume beeinträchtigen können, unzulässig.

7. Grünfestsetzungen – Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

(1) Auf den Baugrundstücken ist je 750 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Geeignete Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von 16–18 cm sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

Zur ortsgerechten Eingrünung der Bauflächen ist innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen alle 10,0 m ein Baum mit einem Stammumfang von 16–18 cm gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Baumpflanzungen können auf Absatz 1 dieser Festsetzung angerechnet werden.

Pflanzliste 1	
Stieleiche	*Quercus robur*
Säulenhainbuche	*Carpinus betulus ‘Fastigiata’*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Feldahorn	*Acer campestre*
Salweide	*Salix caprea*

(2) Flächen, die zudem mit einem Leitungsrecht belastet sind, sind nur mit flachwurzelnden Sträuchern zu bepflanzen. Von der Pflanzliste kann in diesen Fällen abgewichen werden.

8. Grünfestsetzungen – Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

(1) In der öffentlichen Grünfläche P1 mit der Zweckbestimmung „Grünstreifen“ sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölzauswahl orientiert sich an der Pflanzliste 2.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Unterhaltungswege zulässig.

(2) In der öffentlichen Grünfläche P2 mit der Zweckbestimmung „Böschung“ sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Abgänge sind gemäß der Pflanzliste 2 zu ersetzen.

Pflanzliste 2	
Große und mittelgroße Bäume	
Stieleiche	*Quercus robur*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Grauerle	*Alnus incana*
Oxelbeere	*Sorbus intermedia*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Kleinere Bäume	
Feldahorn	*Acer campestre*
Salweide	*Salix caprea*
Sträucher	
Haselnuss	*Corylus avellana*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Hundsrose	*Rosa canina*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

(3) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche P3 mit der Zweckbestimmung „zentraler öffentlicher Bereich/Freizeitanlagen“ sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und die einrahmenden Flächen mit standortgerechten Baum- und Straucharten parkartig zu gestalten. Bei Abgang sind diese zu ersetzen. Ein Ersatz kann an anderer Stelle innerhalb der Fläche P3 oder entlang der Waldfläche erfolgen. Geeignete Arten sind der Pflanzliste 3 zu entnehmen. Zu verwenden sind Pflanzqualitäten bei den Bäumen 3 x verpflanzte Hochstämme StU mind. 14 cm, bei den Sträuchern 2 xv verpflanzt mit Größen von 60-100 cm.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Fuß- und Radwege sowie versiegelte Flächen, z. B. für Veranstaltungen sowie Stellplatzflächen zulässig.

(4) In der öffentlichen Grünflächen P4 mit der Zweckbestimmung „Eingrünung/Gebietsrand“ sind zur Gebietseingrünung und Abgrenzung zum LSG standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzauswahl orientiert sich an der Pflanzliste 3. Die Anpflanzung ist mehrreihig in einem Pflanz- und Reihenabstand von 2,0 m versetzt anzulegen, die Straucharten sind in Gruppen von jeweils 3-5 Stück pro Art zu pflanzen. Baumpflanzungen sind in einem Abstand von 10 m versetzt anzupflanzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Fuß- und Radwege zulässig.

(5) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche P5 mit der Zweckbestimmung „Grünfläche/Gehölzfläche“ sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Bei Abgang kann ein Ersatz auch an anderer Stelle innerhalb der Fläche P5 erfolgen. Geeignete Arten sind der Pflanzliste 3 zu entnehmen. Zu verwenden sind Pflanzqualitäten bei den Bäumen 3 x verpflanzte Hochstämme StU mind. 14 cm, bei den Sträuchern 2 xv verpflanzt mit Größen von 60-100 cm.

Pflanzliste 3	
Bäume	
Stieleiche	*Quercus robur*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Feldahorn	*Acer campestre*
Salweide	*Salix caprea*
Wildapfel	*Malus sylvestris*
Sträucher	
Haselnuss	*Corylus avellana*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Hundsrose	*Rosa canina*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

9. Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Die gemäß § Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzte Fläche für Wald ist dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Fußwegeverbindungen mit wassergebundener Wegedecke sind bis zu einer Breite von jeweils 3 m zulässig.

10. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 aa und Nr. 24 BauGB)

(3) Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen aufgrund der berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. R'w,ges) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV:

Büroräume und Ähnliches erf. R'w,ges = 35 dB

Lärmpegelbereich V:

Büroräume und Ähnliches erf. R'w,ges = 40 dB

Lärmpegelbereich VI:

Büroräume und Ähnliches erf. R'w,ges = 41 dB

Für die Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

(4) Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 aa BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Eigenschaften der Betriebe in Teilflächen gegliedert. Innerhalb der gekennzeichneten Teilflächen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m² weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilflächen (TF)	Emissionskontingente [dB je m²]	
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
TF 1 (ca. 8.915 m²)	62	46
TF 2 (ca. 1.948 m²)	62	48
TF 3 (ca. 9.465 m²)	65	46
TF 4 (ca. 8.040 m²)	64	46
TF 5 (ca. 2.452 m²)	65	48
TF 6a (ca. 8.633 m²)	66	48
TF 6b (ca. 7.356 m²)	67	50
TF 7 (ca. 6.795 m²)	67	48
TF 8 (ca. 8.504 m²)	68	60
TF 9 (ca. 35.266 m²)	62	45
TF 10 (ca. 4.242 m²)	70	50
TF 11 (ca. 19.414 m²)	66	47

(5) Richtungssektoren:

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A-C mit Bezugspunkt (UTM) X = 32469382 m, Y = 5877756 A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Abgrenzung Anfang	Abgrenzung Ende	Zusatzkontingent Tag	Zusatzkontingent Nacht
A	109	235	0	0
B	235	290	3	1
C	290	109	6	4

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK, durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Örtliche Bauvorschrift
gemäß § 84 (1) und (3) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 (1) und (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271.

2. Werbeanlagen

(1) Je Betriebsgrundstück ist 1 Pylon mit einer Werbeansichtsfläche von max. 6 m² und bis zu einer Höhe von max. 5 m über Geländeoberkante zulässig.

(2) Je 10 m Grundstückslänge (parallel zur Fahrbahn der öffentlichen Straße) ist ein Fahnenmast mit einer Werbeansichtsfläche von max. 6 m² und bis zu einer Höhe von max. 8 m über Geländeoberkante zulässig.

(3) In der Zeit von 22 Uhr bis 06 Uhr ist der Betrieb von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit bewegten Bild- und Motivdarstellungen und Werbeanlagen mit ähnlicher Bauart oder Wirkung unzulässig. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, Wechselbildanlagen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt.

(4) Bei der Errichtung von Webeanlagen sind die anbaurechtlichen Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes bzw. des Niedersächsischen Straßengesetzes zu beachten.

3. Einfriedungen

(1) Als Grundstückseinfriedung sind entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen nur zulässig:
- heimische Laubhecken mit mind. 1,10 m Höhe
- heimische Laubhecken mit mind. 1,10 m Höhe in Kombination mit Metall-, Gitterstab- oder Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 2,00 m.

(2) Unzulässig sind Sichtschutzzäune bestehend aus Stahlmattenzäunen mit Sichtschutzstreifen aus Kunststoff.

(3) Bei der Errichtung von Einfriedungen sind die anbaurechtlichen Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes bzw. des Niedersächsischen Straßengesetzes zu beachten.

4. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahme

1. Anbaubeschränkungen Bundesautobahn Nr. 28

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz müssen bauliche Anlagen einen Abstand von 40 m zur Bundesautobahn einhalten (Bauverbot). Zudem bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter entstehen sollen.

2. Anbaubeschränkungen Oldenburger Straße (Landesstraße Nr. 887)

In einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn (befestigter Fahrbahnrand der Oldenburger Straße (L 887), dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs von Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen, Bepflanzungen oder Abgrabungen. In einem Abstand bis 40 m ergehen Baugenehmigungen für die Errichtung von baulichen Anlagen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde (§ 24 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)).

Hinweise

1. Rechtskraft

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 271 „Bookhorn – Gewerbepark an der Welse“ treten die sich überlagernden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 109 A – Bookhorn mit örtlichen Bauvorschriften sowie des Bebauungsplanes Nr. 278 „Feuerwehr Bookhorn“ in den sich überlagernden Bereichen außer Kraft.

2. Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet muss mit archäologischen Fundstellen gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche daraus resultierende Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG).

Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist, z. B. durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten, durch entsprechende Fachkräfte (Archäologen) auf dem Areal zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist. Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden. Der Vorhabenträger sollte sich frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Tel. 0441 / 20576615 oder geeigneten privaten Grabungsfirmen in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. 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.

3. Altablagerungen

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

4. Versorgungsleitungen

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

5. Kampfmittel

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

6. Baumschutz

Die Schutzbestimmungen gemäß DIN 18920 und R SSB (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) sind zu beachten.

7. Wallhecken

Die gesetzlich geschützten Wallhecken (§ 29 BNatSchG i.V.m. § 22 NAGBNatSchG) sind dauerhaft zu erhalten. Die Beseitigung von Wallhecken und alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher auf Wallhecken beeinträchtigen, sind verboten. Eine fachgerechte Unterhaltung ist von diesem Verbot ausgenommen. Der natürliche Bewuchs ist zu belassen und ggf. mit standortheimischen Arten nachzupflanzen. Eine gärtnerische Gestaltung der Wallhecke ist verboten. Jegliche Bautätigkeiten und Bodenveränderungen dürfen nur außerhalb des Kronentraufbereichs erfolgen.

8. Artenschutz

Die Maßgaben des Artenschutzrechts gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (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 überwinternden 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 Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

9. 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.

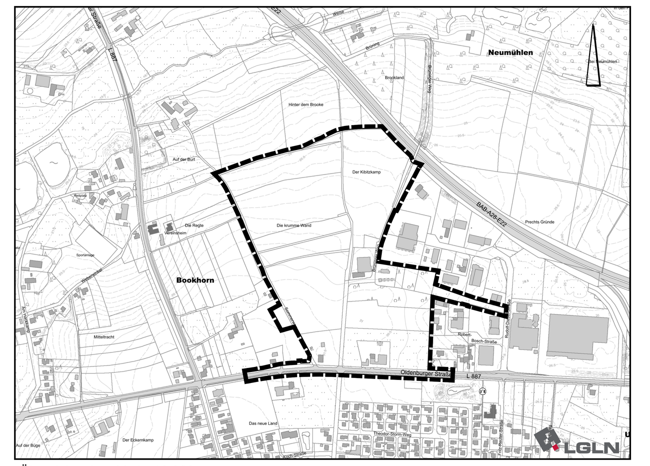
10. Insektenfreundliche Beleuchtung

Eine Beleuchtung ist zum einen bedarfsorientiert anzubringen und zu steuern (ggf. nächtliche Reduzierung), sodass eine Beeinträchtigung der im Gebiet vorkommenden bzw. künftig zu erwartenden Fauna minimiert wird. Zum anderen sind die Leuchten so auszurichten, dass eine verschwenderische Abstrahlung z.B. in den Himmel, an neuanzulegenden Anpflanzungen sowie die umgebene Landschaft vermieden wird (Lichtlenkung durch Leuchten mit Abschirmungen; Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten; waagerechte Anbringung). Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen durch die Wahl der Lichtfarbe zu minimieren. Zu verwenden sind insektenfreundliche Leuchtmittel warmweißer Lichtfarbe (geringer UV-Anteil, z.B. LED-Beleuchtung) und einer Farbtemperatur von weniger als 4000 Kelvin.

Gemeinde Ganderkesee
Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 271
"Bookhorn - Gewerbepark an der Welse"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 1 und Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

September 2026 ENTWURF M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 5335, 26043 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de