Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung 1990)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

GEe — Eingeschränkte Gewerbegebiete

GIe — Eingeschränkte Industriegebiete

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

OK — Höhe baulicher Anlagen üNN (als Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

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

RRB — Regenrückhaltebecken

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von 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

Sonstige Planzeichen

Wall — Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde Großenkneten und der Leitungsbetreiber (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Geräuschimmissionen der Vorhaben (Betriebe und Anlagen) dürfen die in der Planzeichnung jeweils angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Die Berechnung der v. g. Emissionskontingente (L_{EK}) wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien", Teil 2: „Allgemeines Berechnungsverfahren" durchgeführt.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691, Abschnitt 5 vom Dezember 2006.

1.2 Die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO in *Industriegebieten* ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3 Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO in *Gewerbegebieten* sonst allgemein zulässigen Nutzungen

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in *Gewerbegebieten* ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen)

Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Grundstücks.

Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) können zugelassen werden, sofern das Einvernehmen mit der Gemeinde sowie der zuständigen Luftfahrtbehörde hergestellt wird.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 In der Abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

3.2 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO).

Bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Lagerflächen, Stellplätze), sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie nach Landesrecht zugelassen werden können (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Folgende Mindestpflanzdichten und -qualitäten sind einzuhalten:

- Pro 50 qm ist ein einheimischer Laubbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 2 - 3 x verpflanzt, m. Ballen, 10 - 12 cm Stammumfang, zu pflanzen.
- Pro 1,5 m x 1,5 m ist ein Strauch in der Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, o. Ballen, 60 - 100 cm Höhe, zu pflanzen.

Als Gehölze sind zu verwenden:

Laubbäume: Stiel-Eiche (Quercus robur), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Rotbuche (Fagus sylvatica), Hänge-Birke (Betula pendula), Eberersche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus)

Sträucher: Frühe Traubenkirsche (Prunus padus), Eberersche (Sorbus aucuparia), Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Brombeere (Rubus fructicosus agg.), Faulbaum (Frangula alnus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Stechpalme (Ilex aquifolium)

Die Bepflanzungen sind durch naturnahe Pflege dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch gleichartige Nachpflanzen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).

Die Anlage eines Lärmschutzwalls ist zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Die *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* sind nach Maßgabe der Angaben zu Mindestpflanzdichten und -qualitäten sowie der zu verwendenden Gehölzarten in TF 4 mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Die Bepflanzungen sind durch naturnahe Pflege dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch gleichartige Nachpflanzen zu ersetzen. Es ist eine Mindestpflanzenzahl von einer Pflanze pro 1,5 m x 1,5 m (als Durchschnittswert) einzuhalten.

5.2 Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Vernichtung oder Beschädigung geschützter Arten sind die Ameisenvölker innerhalb des Teilplanes C vor Rodungsarbeiten, Bauaktivitäten oder Ablagerungen von Baumaterialien umzusiedeln. Nach der Umsiedelung ist eine Nachsuche am Ursprungs- und Umsiedelungsort vorzunehmen, um sicherzustellen, dass keine neuen Nester (von übrig gebliebenen Individuen) gebaut werden und die umgesiedelten Ameisen den neuen Ort angenommen haben.

6. Immissionsschutz

6.1 Luftschalldämm-Maße der Außenbauteile

Innerhalb des *Eingeschränkten Gewerbegebietes* (GEe) dürfen die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (z. B. Wohn-, Schlaf- oder Büroräume) die resultierenden Luftschalldämm-Maße von $R'_{w,res} = 40$ dB(A) nicht unterschreiten.

Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Nordseite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Werte angesetzt werden.

In besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Schlafräume und Kinderzimmer), die nicht an der zur Lärmquelle abgewandten Nordseite der Gebäude angeordnet werden, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte nördliche Fassadenseite, sichergestellt werden.

6.2 Zulässigkeit von Terrassen, Freisitzen, Loggien und Balkonen

Außenwohnbereiche wie Terrassen, Freisitze, Loggien und Balkone sind innerhalb des *Eingeschränkten Gewerbegebietes* (GEe) nur nördlich von Gebäuden im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig.

Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

3. Altablagerungen

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Oldenburg) zu benachrichtigen.

4. Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten im Kronentraufbereich von standortheimischen Gehölzen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die „Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege - Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999" (RAS-LP 4) zu beachten.

5. Bauschutzbereich des Flugplatzes Ahlhorn

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich der Landebahn. Bauvorhaben, die die nach §§ 12 bis 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung der zuständigen Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

6. Erdgasleitungen 54 und 55 Visbek-Großenkneten

Von dem Vorhaben sind die Sicherheitsbereiche der folgenden Sauergasleitungen / Anlagen betroffen:

- **Sauergasleitung - Nr. 54 Visbek S - Großenkneten**
  400 mm Durchmesser, 6 m Schutzstreifen, Begleitkabel
- **Sauergasleitung - Nr. 55 Visbek S - Großenkneten**
  400 mm Durchmesser, 6 m Schutzstreifen, Begleitkabel

Innerhalb der gemäß § 53 Abs. 4 BVOT einzuhaltenden Sicherheitsabstände (Mindestabstand bei Einzelbebauung 50 m, bei geschlossener Bebauung 200 m beiderseits der Leitung) sind folgende zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen:

- Gebäude, deren Nutzung mit dem dauernden Aufenthalt von Personen verbunden ist, das sind Gebäude wie Wohngebäude, Werkstätten, Büro- und Verwaltungsgebäude, sind nicht zulässig.
- Die Betriebsgrundstücke sind sofern im Bereich des Schutzstreifens (200 m; gemessen von der Leitungsachse) gelegen mit einer festen Einfriedung (Mindesthöhe 1,80 m) zu versehen, durch die ein unbefugtes Betreten des Schutzstreifens durch Dritte verhindert wird.
- Fluchtwege im Bereich des v. g. Schutzsstreifens (200 m) sind in Richtung der leitungsabgewandten Seite (nach Westen, Norden und Süden) auszurichten.
- Fenster und Türen in Richtung der leitungszugewandten Seite (Osten) an Gebäuden, die im Bereich des v. g. Schutzstreifens (200 m) stehen, sind unzulässig.



Bebauungsplan 68b

Gemeinde Großenkneten
(Landkreis Oldenburg)

„Gewerbe- und Industriegelände Ahlhorn"

Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 68, 1. Änderung und Nr. 68a „Gewerbe- und Industriegelände Ahlhorn"

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten den Bebauungsplan Nr. 68b „Gewerbe- und Industriegelände Ahlhorn", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den 07.07.2014

L. S. gez. Schmidtke
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 07.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68b „Gewerbe- und Industriegelände Ahlhorn" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.06.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Großenkneten, den 07.07.2014

L. S. gez. Schmidtke
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab: 1 : 1.000
Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl 2003, Seite 5).
Die Planunterlage entspricht im Bereich des Plangebietes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 06/2011, 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.
Wildeshausen, den 01.10.2014

gez. Müller
LGLN, RD Cloppenburg
L. S. Katasteramt Wildeshausen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

PlanForum — *PlanForum Nord GmbH* *Fon: (0 44 35) 97 15 85*
Am Rieskamp 14 *Fax: (0 44 35) 97 15 86*
26197 Großenkneten *info@planforum-nord.de*

Großenkneten, den 25.05.2011 / 06.06.2011 / 15.06.2011 / 02.05.2012 / 18.07.2012 / 05.09.2012 / 31.03.2014 / 15.05.2014

gez. J. Mrotzek
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 12.11.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68b „Gewerbe- und Industriegelände Ahlhorn" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.12.2012 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.01.2013 bis 07.02.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Großenkneten, den 07.07.2014

L. S. gez. Schmidtke
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 68b „Gewerbe- und Industriegelände Ahlhorn" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.07.2014 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 07.07.2014

L. S. gez. Schmidtke
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 68b „Gewerbe- und Industriegelände Ahlhorn" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 09.02.2017 rechtsverbindlich geworden.
Großenkneten, den 13.02.2017

L. S. gez. Schmidtke
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 68b „Gewerbe- und Industriegelände Ahlhorn" sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.
Großenkneten, den .....

Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 68b „Gewerbe- und Industriegelände Ahlhorn" stimmt mit der Urschrift überein.
Großenkneten, den 13.02.2017

L. S. gez. Schmidtke
Bürgermeister