# Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung 1990)

## Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet

## Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(1,2) — Geschossflächenzahl (GFZ)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

III — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

OK — Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß)

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (s. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 3.2)

Baugrenze

## Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche

p — privat

## 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

## Sonstige Planzeichen

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)

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

# Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Das *Sonstige Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung *Fremdenbeherbergung / Verwaltung* (SO Fremdenbeherbergung / Verwaltung) dient vorwiegend der Unterbringung von Saisonarbeitskräften, der Unterbringung von Verwaltungsgebäuden (§ 11 Abs. 2 BauNVO) sowie von sonstigen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Als bauliche Anlagen sind zulässig:

- Wohngebäude für Saisonarbeiter,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Einrichtungen zur Versorgung und Verwaltung des Gebietes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke,
- Stellplätze i. S. des § 12 BauNVO,
- Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen, sowie der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Sonstige Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.

1.2 Schallschutz von Büro- und Sozialräumen im Sinne der DIN 4109

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III, IV und V sind für Neubauten bzw. bauliche Änderungen von Büro- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden resultierenden Schalldämmmaße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüfter, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III: erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB(A) für Aufenthaltsräume von Wohnungen
erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB(A) für Büro- und Sozialräume

Lärmpegelbereich IV: erf. $R'_{w,ges}$ = 40 dB(A) für Aufenthaltsräume von Wohnungen
erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB(A) für Büro- und Sozialräume

Lärmpegelbereich V: erf. $R'_{w,ges}$ = 45 dB(A) für Aufenthaltsräume von Wohnungen
erf. $R'_{w,ges}$ = 40 dB(A) für Büro- und Sozialräume

1.3 Schallschutz von Schlafräumen nach DIN 4109

In den Lärmpegelbereichen IV und V sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen zusätzlich schallgedämpfte Lüftungsanlagen erforderlich, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternative hierzu ist die Lüftung über die vollständig lärmabgewandten Fassadenseiten zu ermöglichen bzw. Schlafräume an diese Gebäudeseite zu orientieren.

1.4 Außenwohnbereiche nach DIN 4109

In den Lärmpegelbereichen III, IV und V sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche wie Terrassen etc. ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen ohne Einzelfallprüfung nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 tagsüber bewirken.

1.5 Zulässigkeit von Befreiungen i. S. des § 31 Abs. 2 BauGB

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur befreit werden, wenn

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
- die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und
- die Gemeinde zu der Abweichung das Einvernehmen (§ 36 BauGB) erteilt hat.

Die sonstigen in § 31 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Voraussetzungen bleiben unberührt.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) beträgt 15,0 m (als Höchstmaß). Als Bezugshöhe gilt die Oberkante-Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise durch Anlagen des Immissionsschutzes (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) und sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO mit untergeordneter Grundfläche (z. B. Werbeanlagen) überschritten werden. Über die Ausnahme entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

**3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen straßenzugewandter Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie 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).

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

**4. Grünordnung**

4.1 Innerhalb des Plangebietes sind alle standortheimischen Laubgehölze mit einem Stammdurchmesser > 0,3 m (gemessen 1,0 m über OK-Gelände) zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück an ungefähr gleicher Stelle mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

4.2 Die Entfernung eines festgesetzten Gehölzes kann im Einvernehmen mit der Gemeinde als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB), wenn dies zur Erschließung von Baugrundstücken erforderlich ist. Es ist eine Nachpflanzung auf dem betroffenen Grundstück mit Gehölzen gleicher Art vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

4.3 Innerhalb der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind Anpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der folgenden Pflanzliste durchzuführen:

| | | |
|---|---|---|
| Sandbirke | Betula pendula | Endhöhe bis 25 m (mind. 10%) |
| Eberesche | Sorbus aucuparia | Endhöhe bis 15 m |
| Eiche | Quercus robur | Endhöhe bis 30 m (mind. 10%) |
| Feldahorn | Acer campestre | Endhöhe bis 15 m |
| Hasel | Corylus avellana | Endhöhe bis 6 m |
| Hundsrose | Rosa canina | Endhöhe bis 3 m |
| Kupferfelsenbirne | Amelanchier lamarckii | Endhöhe bis 10 m |
| Ohrweide | Salix aurita | Endhöhe bis 3 m |
| Rotbuche | Fagus sylvatica | Endhöhe bis 30 m (mind. 10%) |
| Schlehe | Prunus spinosa | Endhöhe bis 4 m |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra | Endhöhe bis 7 m |
| Weißdorn | Crataegus monogyna | Endhöhe bis 10 m |

Pflanzmaterial: 2x verschulte Sämlinge, 80 - 120 cm (2j.vS 2/3 80 - 120)

Pflanzdurchführung: Gruppenpflanzung von jeweils 3 - 5 Stück
Pflanzverband 1 x 1 m, reihenversetzt

Die anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen an ungefähr gleicher Stelle mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

**5. Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz**

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG und streng geschützter Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG sind die nachfolgend beschriebenen Arbeiten in den entsprechenden Zeitfenstern nicht zulässig:

- Herrichtung des Baufeldes vom 1. April bis 31. Juli,
- Fäll- und Rodungsarbeiten vom 15. März bis 30. September,
- Abriss von Gebäuden vom 15. März bis 31. Juli.

Vor Beginn der Arbeiten sind die Bäume und Gebäude auf Brutstätten (Nester, Baumhöhlen) sowie auf Fledermausbesatz hin zu überprüfen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist hierzu ein Antrag nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Oldenburg) zu stellen.

Die Entnahme des alten Baumbestandes (mögliche Höhlenbäume) im Geltungsbereich bedeutet einen Verlust des Quartierpotenzials für die Fledermäuse und für (halb-)höhlenbewohnende Vogelarten wie Gartenrotschwanz und Grünspecht. Entsprechend ist bei Baubeginn das Quartierangebot mittels 10 Fledermaus- und 5 Vogelkästen kurzfristig auszugleichen.

# Hinweise

**1. Bauschutzbereich**

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.

**2. Bodendenkmalpflege**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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.

**3. Altablagerungen / Kampfmittelverdachtsflächen**

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

Auf die Luftbildkurzauswertung in Verbindung mit der Geländeuntersuchung auf Verdacht von Bombenblindgängern wird hingewiesen. Des Weiteren liegen Grundwasserbelastungen vor. Entsprechend der Empfehlung der o. g. Studie können bei Baumaßnahmen im Bereich der bekannten Kontaminationsflächen lokale Belastungen auftreten.

Bei Tiefbauarbeiten bzw. bei Bodeneingriffen im Bereich der Kampfmittelverdachtsflächen ist grundsätzlich eine abgestufte Vorgehensweise hinsichtlich kampfmitteltechnischer Maßnahmen durchzuführen. Eine fachgutachterliche Überwachung von Tiefbaumaßnahmen ist angezeigt.

Im Vorfeld einer Folgenutzung ist für die betroffenen Teilbereiche eine detaillierte nutzungsbezogene Überprüfung der Kampfmittelbelastung erforderlich.

**4. Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Großenkneten**

Der Bebauungsplan Nr. 109/IV liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Großenkneten. Die Auflagen der Schutzzonenverordnung von Großenkneten (14.12.2003), die landesweite Schutzzonenverordnung vom 24. Mai 1995, die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Gewinnungsgebieten (RistWaG), die Hinweise zu Grundwasergefährdungen durch Baumaßnahmen (DVWK, März 1999) sowie die technischen Regeln DVGW Arbeitsblatt W 400-1 vom Februar 1995 sind anzuwenden.

**5. 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.

**6. Denkmalschutz**

Baumaßnahmen an Baudenkmalen (vgl. Planzeichnung) müssen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz genehmigt werden. Das Gleiche gilt für Maßnahmen im räumlichen Einwirkungsbereich der Baudenkmale (Umgebungsschutz) gemäß §§ 8 und 10 NDSchG, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigen oder beeinflussen. Im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens ist die Untere Denkmalschutzbehörde (Landkreis Oldenburg) zu beteiligen.

**7. Lückenlose feste Einfriedung entlang der L 870**

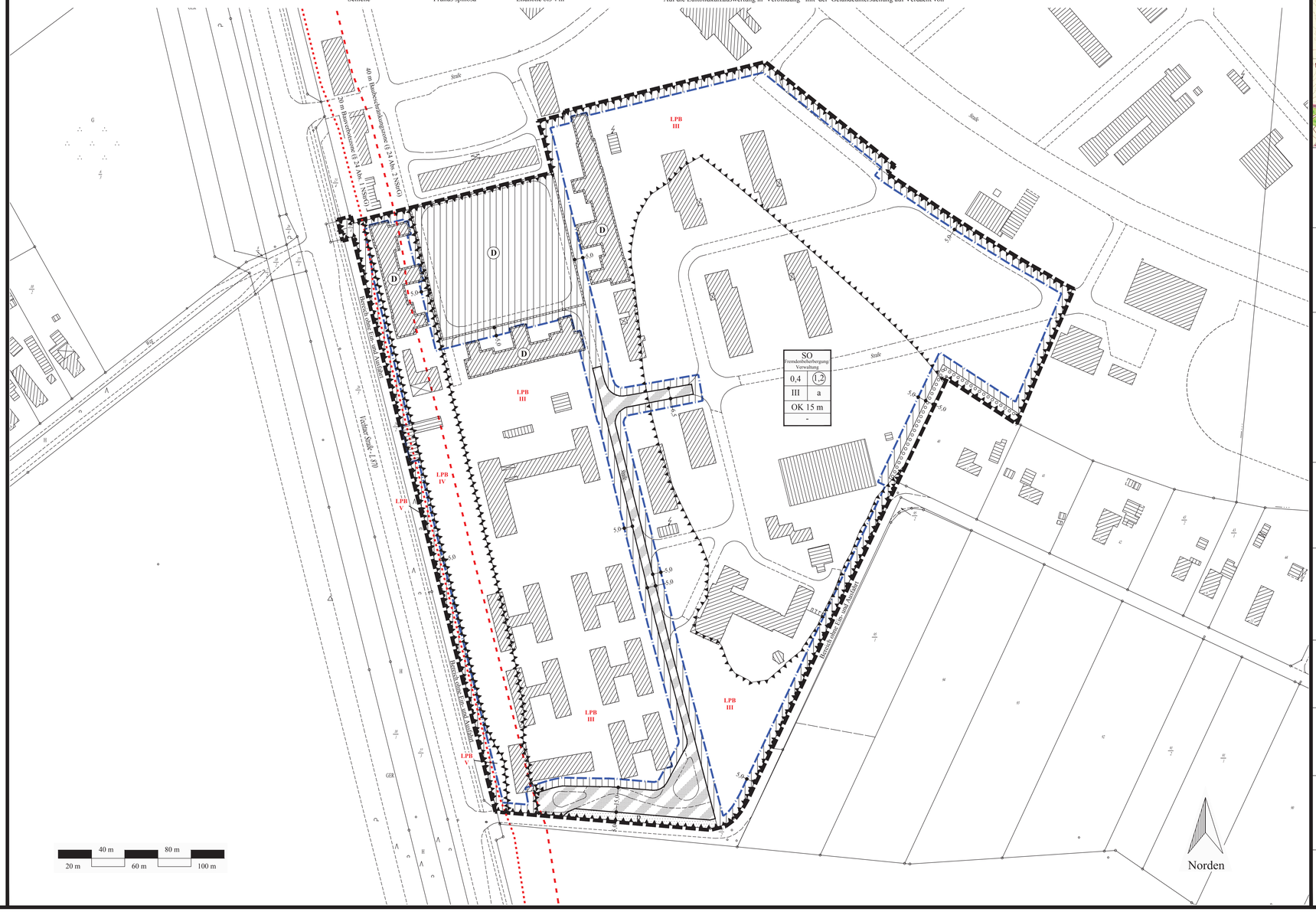
Die Baugrundstücke sind entlang der Eigentumsgrenze der L 870 auf gesamter Länge mit einer lückenlosen festen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG i. V. m. § 15 NBauO), wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird.

**8. Keinen Anspruch gegenüber Baulastträger L 870**

Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der Landesstraßen aus dem Plangebiet keine Ansprüche aufgrund der von der L 870 ausgehende Emissionen bestehen.

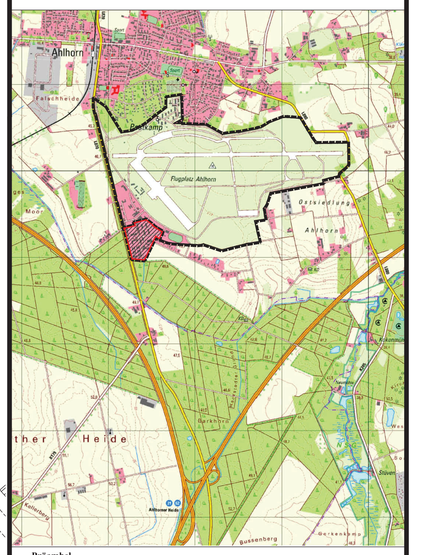
**9. Beseitigung des Niederschlagswassers**

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.




# Bebauungsplan 109/IV

# Gemeinde Großenkneten
(Landkreis Oldenburg)
# „Flug-, Logistik- und Gewerbepark 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. 109/IV „Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 18.06.2012

L. S. gez. Bernasko, Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 22.02.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109/IV „Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.02.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Großenkneten, den 18.06.2012

L. S. gez. Bernasko, 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 01.09.2009). 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 18.06.2012

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

**Planverfasser**
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

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

Großenkneten, den 21.02.2011 / 14.03.2012 / 21.03.2012 / 23.04.2012 / 18.06.2012

gez. J. Mrotzek, Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 23.04.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109/IV „Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.04.2012 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.05.2012 bis 04.06.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Großenkneten, den 18.06.2012

L. S. gez. Bernasko, Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 109/IV „Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.06.2012 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 18.06.2012

L. S. gez. Bernasko, Bürgermeister

**Inkrafttreten**
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 109/IV „Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.06.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 23.06.2012 rechtsverbindlich geworden.
Großenkneten, den 27.06.2012

L. S. gez. Bernasko, Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 109/IV „Flug-, Logistik- und Gewerbepark 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. 109/IV „Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn" stimmt mit der Urschrift überein.
Großenkneten, den .....

(Bernasko)
Bürgermeister