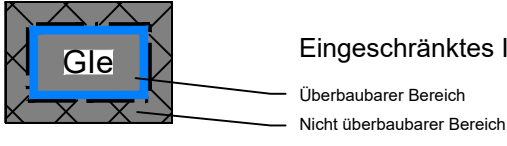


Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung 1990)

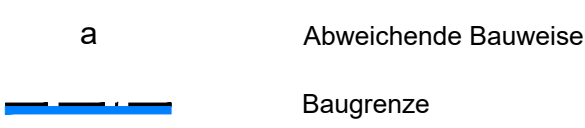
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



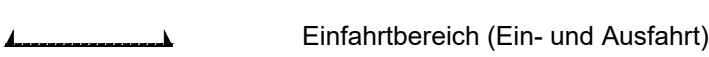
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
GH _{max}	Gebäudehöhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß)

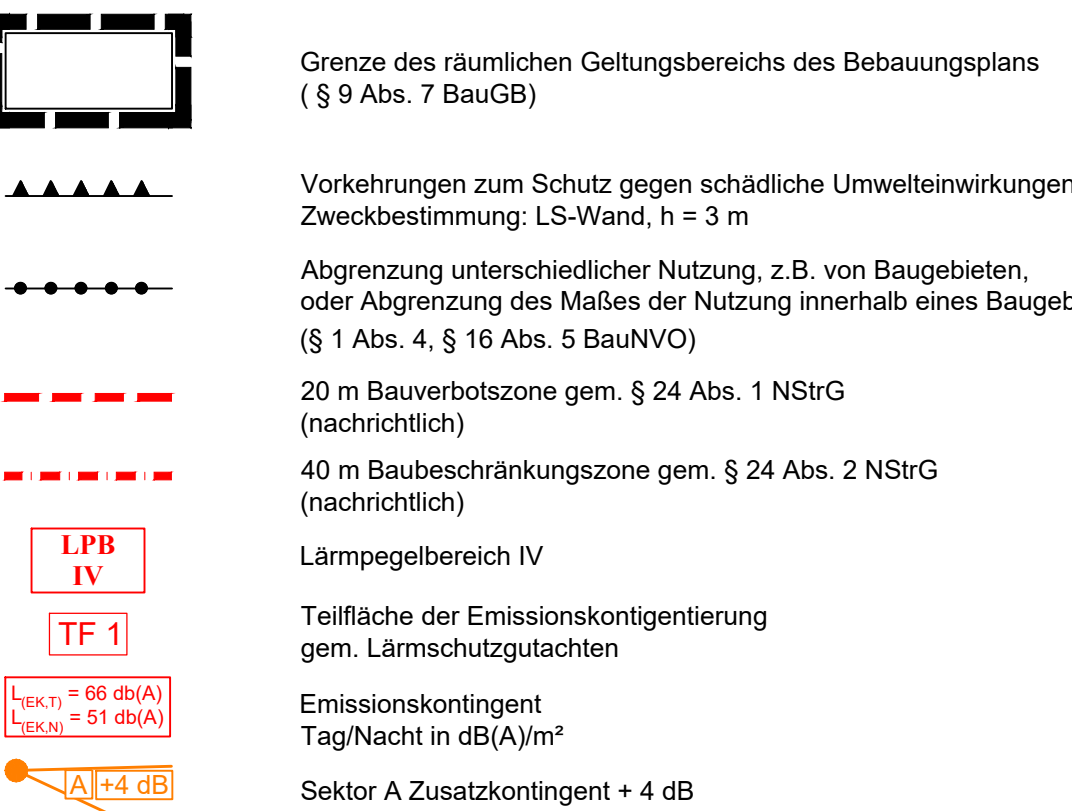
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



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

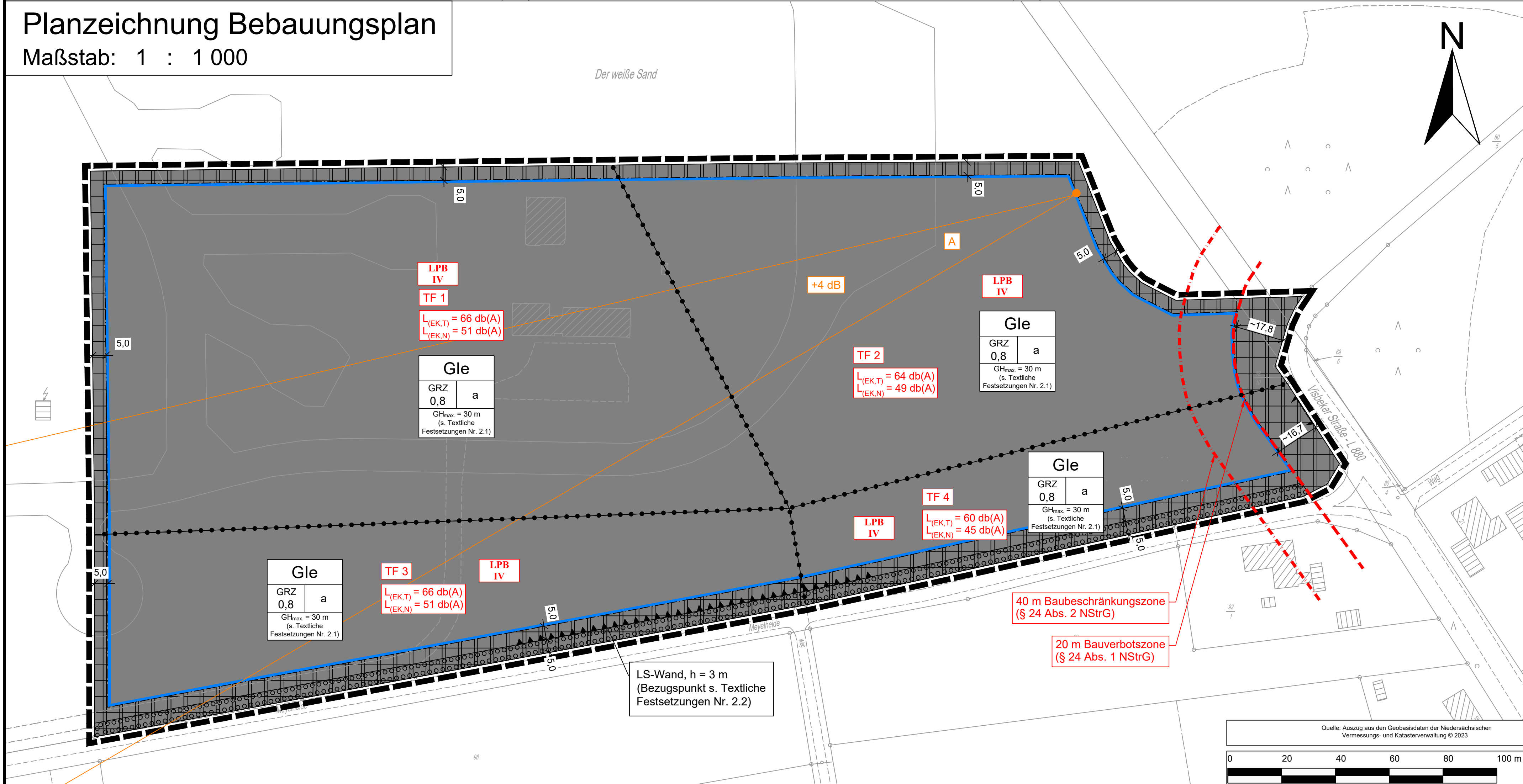


Sonstige Planzeichen

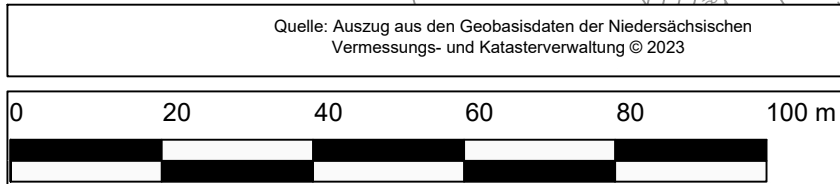
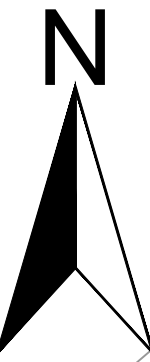


Planzeichnung Bebauungsplan
Maßstab: 1 : 1 000

G:\uerstschichten\GRÖTEling_Baum-W-Groß-GmbHprojekte-planung - Dokumente\Ahlhorn\0171_Bsp_Plan...ark_Ahlhorn\Bezeichnungen_Cad02_Aufstellungsbeschluss\Bsp_Nr. 109\A\2171_BSP_091_k.wmg



Der weiße Sand



Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109/I A "Gewerbepark Ahlhorn" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großenkneten, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 109/I A "Gewerbepark Ahlhorn" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 109/I A "Gewerbepark Ahlhorn" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Großenkneten, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 109/I A "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/I A "Gewerbepark Ahlhorn" stimmt mit der Urschrift überein.

Großenkneten, den Bürgermeister

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbelärmkontingentierung
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung jeweils angegebenen Emissionskontingente L_{E,K} nach DIN 45691 weder tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Die Berechnung der angegebenen Emissionskontingente (L_{E,K}) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissions- und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandesmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologie-Dämpfung nach DIN ISO 9613-2:9 durchgeführt worden.

Immissionsaufpunkbezogene Zusatzkontingente sind bei den angegebenen Emissionskontingenten (L_{E,K}) nicht berücksichtigt.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach der DIN 45691.

Für den in der Planzeichnung festgesetzten Richtungssektor A dürfen die Emissionskontingente L_{E,K} der Industriegebietsflächen um 4 dB als Zusatzkontingent erhöht werden.

1.2 Schallschutz von Büro- und Sozialräumen im Sinne der DIN 4109
In dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich IV 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 IV: erf. R'_{w,res} = 40 dB(A) für Aufenthaltsräume von Wohnungen
erf. R'_{w,res} = 35 dB(A) für Büro- und Sozialräume

An den Fenstern von Schlafräumen sind zusätzlich schallgedämmte 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.

1.3 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind Nutzungen, deren Emissionen (Staub, Geruch, Erschütterungen) zu einer wesentlichen Störung des Wohnens führen, unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.4 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Innerhalb der eingeschränkten Industriegebiete sind die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig.

1.5 Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen i. S. des § 1 Abs. 6 und 7 BauNVO Vorhaben, die
• der Abfallbehandlung dienen,
• der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dienen,
• der energetischen Nutzung von Biomasse (soweit sie nicht der Versorgung des Gebietes dienen) sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dienen
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.6 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

2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) darf 30,0 m (als Höchstmaß) betragen. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante-Fahrbahnmittle der vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
2.2 Die Höhe der Lärmschutzwand (LS-Wand) beträgt 3,0 m. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante-Fahrbahnmittle der vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

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

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
Feldahorn	Acer campestre	Endhöhe bis 15 m
Hasel	Corylus avellana	Endhöhe bis 7 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:	2 x verschulte Sämlinge, 80 - 120 cm (2) 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 Zeitefenen nicht zulässig:

- Herrichtung des Baufeldes vom 1. April bis 31. Juli,
- Fall- 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.

Durch den Bebauungsplan Nr. 109/I kommt es zu einem Lebensraumverlust bzw. zu einer Einschränkung der Lebensraumqualität für Wachtel, Rebhuhn, Feldlerche und Wiesenpieper. Dieser Lebensraumverlust bzw. -einschränkung wird durch die Kompensationsmaßnahme „Sager Heide“ aufgefangen. Die Entwicklung von Offenlandbereichen / Heidelandschaften im gleichen Naturraum (Ahlhomer Geest) gewährleistet, dass die lokalen Populationen der genannten Arten im Naturraum „Ahlhomer Geest“ stabil bleiben.

Hinweise

1. Bauschutzbereich / Hindernisbegrenzungslinie
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. Sofern für Bauvorhaben, die die Hindernisbegrenzungslinie durchdringen, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftverkehrsbehörde einzuholen.

2. Bodendenkmalpflege
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 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. Altablagierungen / Kampfmittelverdachtsflächen
Bei Hinweisen auf Altablagierungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Oldenburg) zu benachrichtigen.

Auf die Kampfmittelbelastungsstudie wird hingewiesen. Hier vor allem auf die dokumentierten Kampfmittelverdachtsflächen (KVF), der Flugfeldtankanlagen, der Sprengplätze sowie der verfüllten Bombenkrater.

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. Naturschutzfachliche Hinweise

4.1 Ausgleichsmaßnahmen
Die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. An Stelle von Darstellungen und Festsetzungen werden daher im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Oldenburg) auf Grundlage von vertraglichen Vereinbarungen nach § 11 BauGB (städtebaulicher Vertrag) zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

4.2 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. Lückenlose feste Einfriedung entlang der L 880

Die Baugrundstücke sind entlang der Eigentumsgrenze der L 880 auf gesamter Länge mit einer lückenlosen festen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NSrG i. V. m. § 15 NBauO), wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird.

6. Keinen Anspruch gegenüber Bauasträger L 880

Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Straßenbauasträger der Landesstraßen aus dem Plangebiet keine Ansprüche aufgrund der von der L 880 ausgehende Emissionen bestehen.

7. 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.

8. Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes
Mit dem Wirksamwerden des Bebauungsplans Nr. 109/I A „Gewerbepark Ahlhorn“ treten für diesen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen der Bebauungsplanes:

- Nr. 109/I „Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn“ außer Kraft.

Bebauungsplan Nr. 109/I A
"Gewerbepark Ahlhorn" -
Aufstellungsbeschluss

Gemeinde Großenkneten
(Landkreis Oldenburg)



Annahme als Vorentwurf

Stand: 28.08.2023

