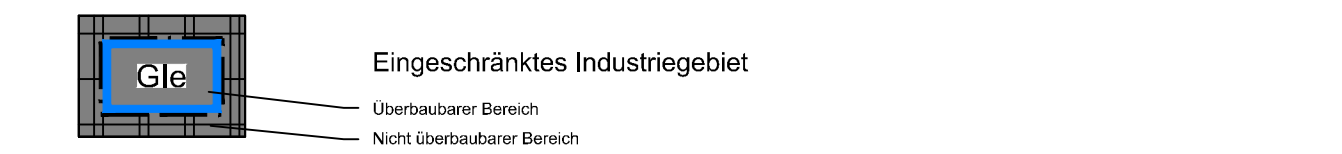


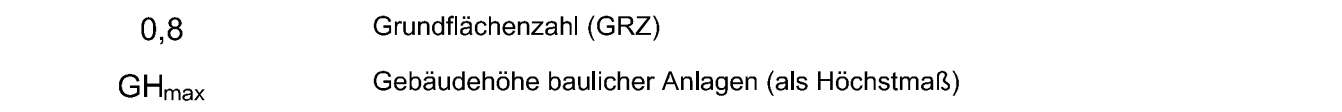
Planzeichnungserklärung (gemäß Planzeichenverordnung 1990)

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Plinhalte (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802 / 1808) i.V.m. der 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).

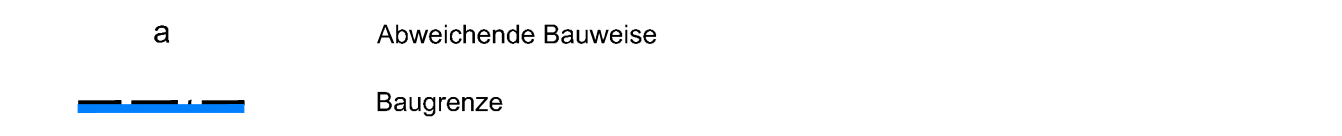
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



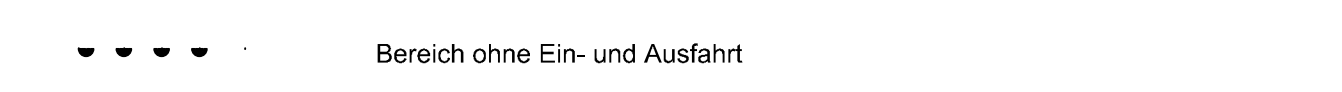
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



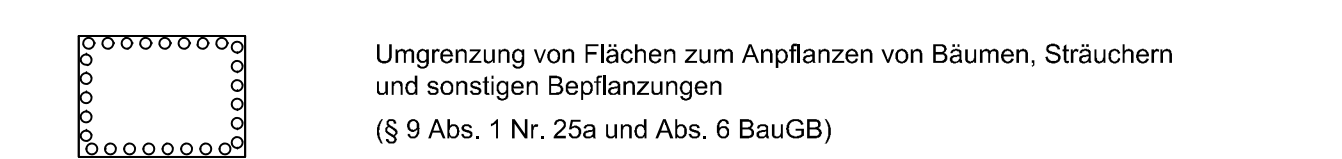
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



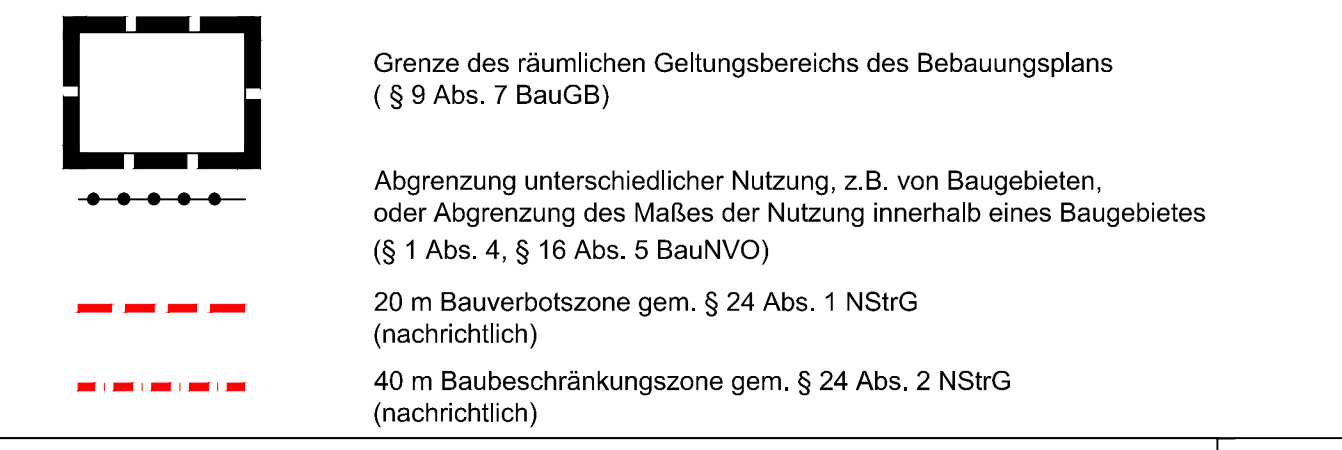
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Sonstige Planzeichen



Planzeichen 1-5: Lärmpegelbereich IV, TF 1, L_{EK,T} = 66 dB(A), L_{EK,N} = 51 dB(A), Lärmrichtungssymbol, Höhenbezugs punkt für Festsetzungen.

Planunterlage: Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Maßstab: 1 : 1.000, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

PRÄAMBEL: Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten den Bebauungsplan Nr. 109/I A "Gewerbepark Ahlhorn" beschlossen.

Aufstellungsbeschluss: Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109/I A "Gewerbepark Ahlhorn" beschlossen.

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.

Erneute öffentliche Auslegung: Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am ... die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 109/I A "Gewerbepark Ahlhorn" und der Begründung zugestimmt.

Planverfasser: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109/I A "Gewerbepark Ahlhorn" wurde ausgearbeitet von regionalplan & Ɂpp planungsbüro peter stelzer GmbH.

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.

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

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung im Industriegebiet (G) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO

Tabelle zur Emissionskontingentierung mit den Spalten Teilfläche, tags, L_{EK}, nachts. Werte für TF 1-4 sind angegeben.

Die festgesetzten Emissionskontingente sind beurteilungsbezogen i.S. der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm, GMBL 1998 Seite 503ff) zu verstehen.

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.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L/rf den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Tabelle zur Ermittlung des Zusatzkontingents basierend auf Richtungssektor und Teilfläche (TF 1-4).

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach der DIN 45691. Richtungssektor mit Zusatzkontingent: A; 216° bis 256°; Erläuterung: Nord = 360° = 0°; Die Bezugsordinate (x: 32449578,15; 5860013,50) wird festgesetzt.

1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1.3 Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen i. S. d. § 1 Abs. 6 und 7 BauNVO Vorhaben

- 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, der Tierhaltung dienen, Schlachtbetrieben dienen, dem Störfallbetrieb dienen.

Die Hindernisbegrenzungsfläche (Korridor südlich und nördlich der Landesbahn), entfallen aufgrund der nicht mehr vorherrschenden fliegischen Nutzung. Eine Bebauung innerhalb dieser Bereiche ist somit nun zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

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

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. Pflanzmaterial: 2 x verschulte Sämlinge, 80 - 120 cm (2); v 2/3 80 - 120; Pflanzdurchführung: Gruppenpflanzung von jeweils 3-5 Stück; Pflanzverband 1 x 1 m, reihenversetzt.

5. Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz

- 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.

Durch den Bebauungsplan Nr. 109/I A kommt es zu einem Lebensraumverlust bzw. zu einer Einschränkung der Lebensraumqualität für Wachtel, Rebhuhn, Feldlerche und Wiesenpieper. Dieser Lebensraumverlust bzw. -einschränkung wird durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen aufgefangen.

6. Einzelhandelsbetriebe

Einzelhandelsbetriebe aller Art sind im Plangebiet nicht zulässig. An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

7. Photovoltaik

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Errichtung und der Betrieb von (Freiflächen-) Photovoltaik-Anlagen zulässig.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlackensowie 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, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.

2. Altablagerungen / Kampfmittelverachtsflächen

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

Auf die Luftbildkurzauswertung in Verbindung mit der Geländeuntersuchung auf Verdacht von Bombenfundgängen 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 Bodeneingriff im Bereich der Kampfmittelverachtsflächen ist grundsätzlich eine abgestufte Vorgehensweise hinsichtlich kampfmitteltechnischer Maßnahmen durchzuführen. Eine fachgutachterliche Überwachung von Tiefbaumaßnahmen ist angezeigt.

3. Naturschutzfachliche Hinweise

Die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Anstelle 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).

Bei Bauarbeiten im Kronenraumbereich von standortheimischen Gehölzen sind die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" so wie die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) zu beachten.

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

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

6. 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 vorgeschrieben oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohlts der Allgemeinheit zu vermeiden.

Bei Nutzung der bestehenden Leitungssysteme ist das gesamte anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu sammeln und gresslos! an die angrenzenden Versickerungsbecken abzugeben.

Die Bestimmungen des NWG und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in ihrer jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten. Sollte das anfallende Oberflächenwasser z.B. einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des zuständigen Verbandes ein entsprechendes Konzept zu entwickeln bzw. eine Erlaubnis zu beantragen.

Das bestehende Leitungssystem ist nichtördentlich und somit sind privatrechtliche Vereinbarungen erforderlich.

7. Lichtemissionen

Zur Vermeidung übermäßiger Lichtemissionen als schädliche Umwelteinwirkung, wird auf die Richtwerte des Dokuments "Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)" verwiesen.

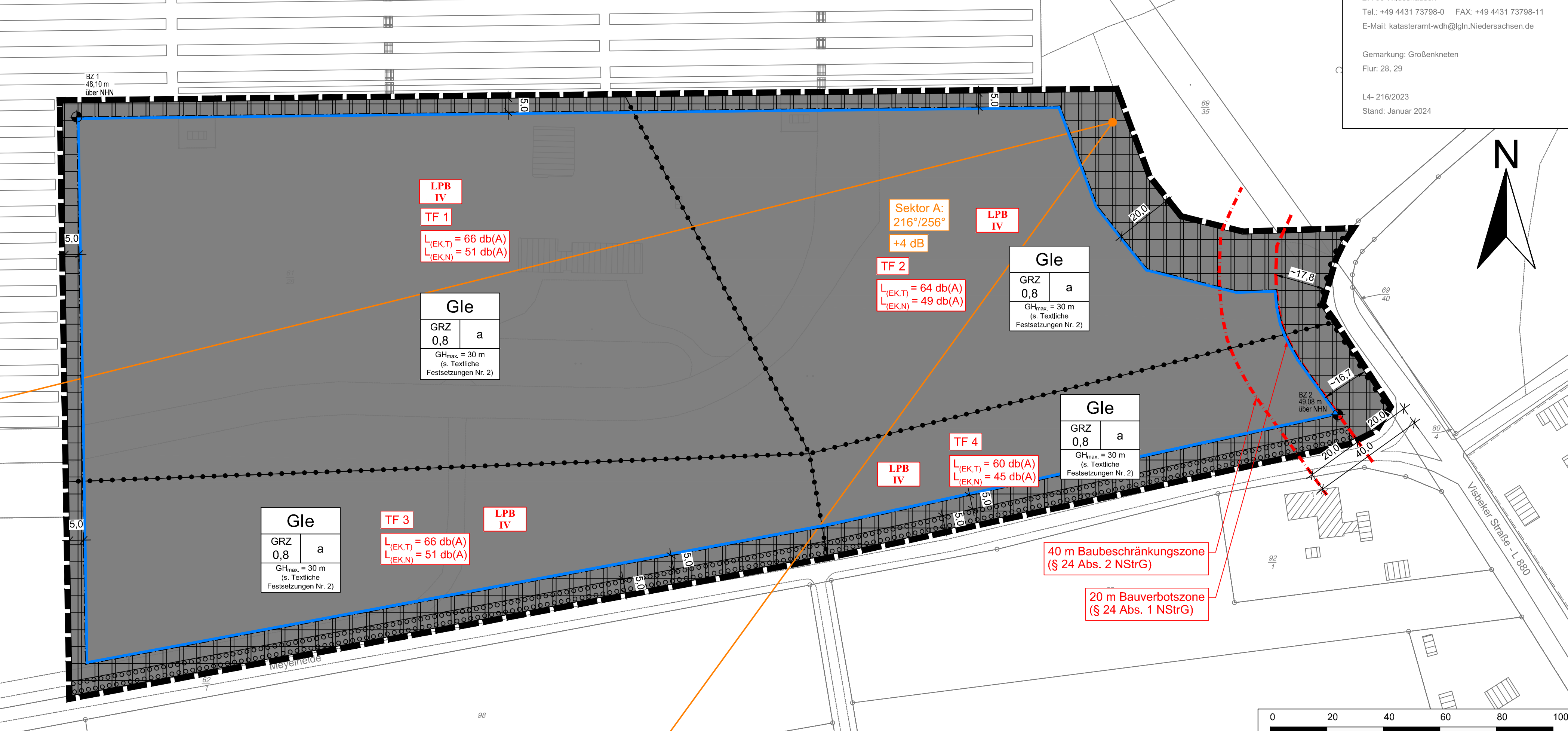
8. Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Mit Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 109/I A „Gewerbepark Ahlhorn“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109/I „Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn“ für diesen Geltungsbereich außer Kraft.

9. DIN-Vorschriften

Die zitierten DIN-Vorschriften können von jedermann im Rathaus der Gemeinde Großenkneten eingesehen werden.

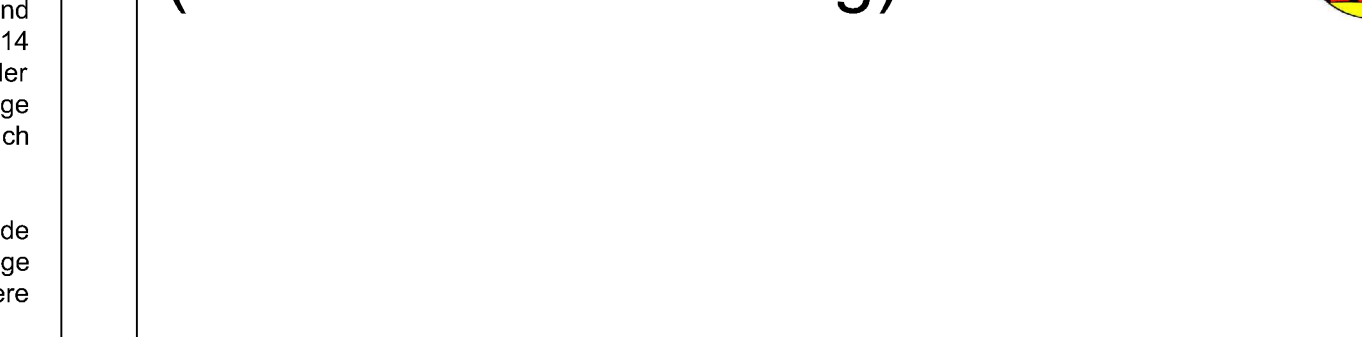
Planzeichnung Bebauungsplan Maßstab: 1 : 1 000



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Clippenburg, Katasteramt Wildeshausen. Im Hagen 2, 27783 Wildeshausen. Tel.: +49 4431 73798-0 FAX: +49 4431 73798-11. E-Mail: katasteramt-wdh@lgl.niedersachsen.de. Gemeindegroßenkneten, Flur: 28_29. L4: 216/2023, Stand: Januar 2024.

Bebauungsplan Nr. 109/I A "Gewerbepark Ahlhorn"

Gemeinde Großenkneten (Landkreis Oldenburg). Stand: 29.08.2024. Quelle: Geofachdaten © NLStBV 2023.



Übersichtsplan zum Plangebiet: Dargestellt ist die räumliche Einbettung des Bebauungsplans Nr. 109/I A 'Gewerbepark Ahlhorn' im Gebiet von Großenkneten. Gezeigt werden die angrenzenden Wohngebiete wie Sandhagen, Ostteil und Südsiedlung, sowie Verkehrswege und Grünflächen. Ein Maßstab von 0 bis 2.500 m ist angegeben.