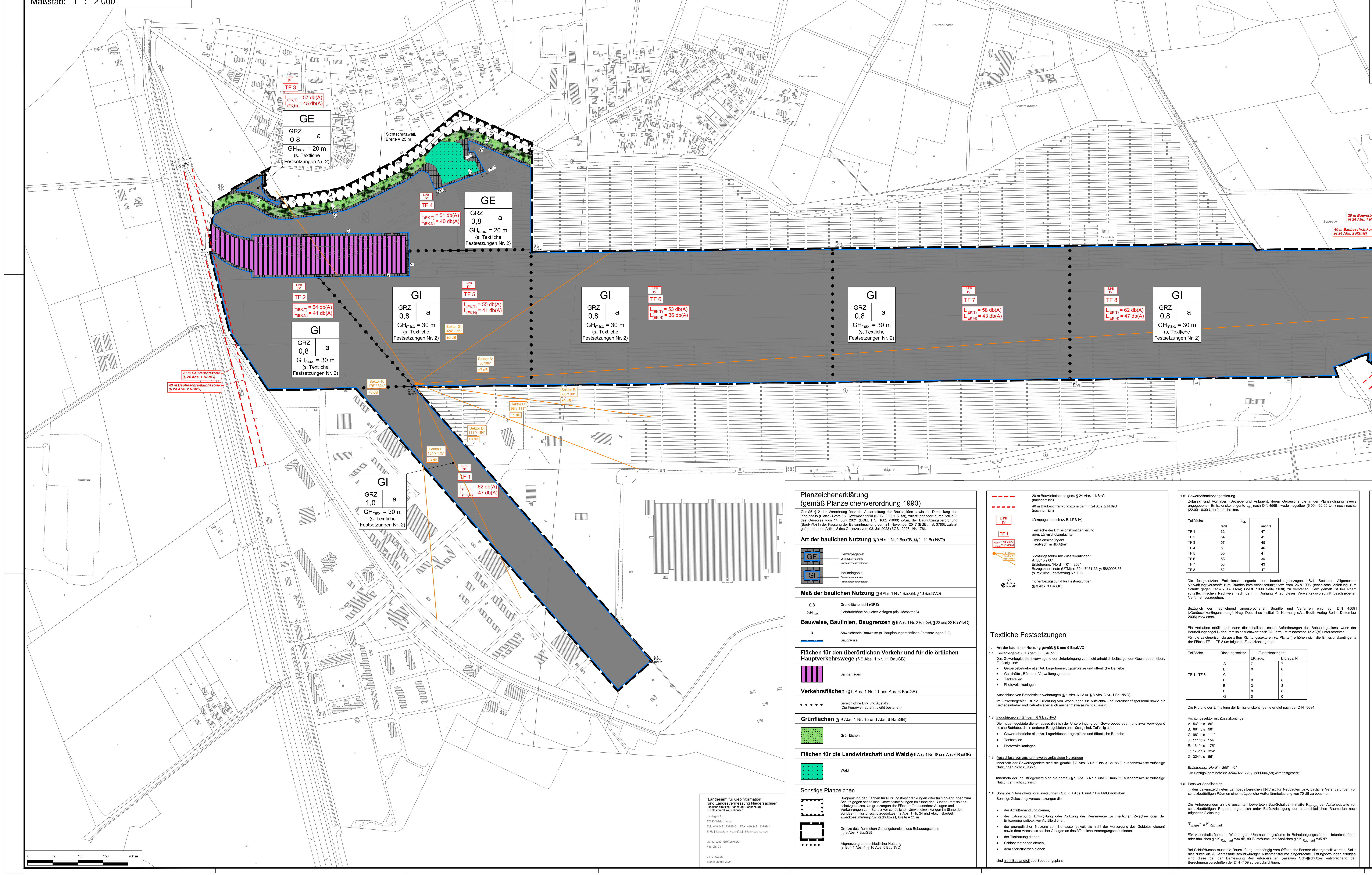
Planzeichnung Bebauungsplan

Maßstab: 1 : 2 000



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
- Katasteramt Wildeshausen -

Im Hagen 2
27793 Wildeshausen
Tel.: +49 4431 73798-0 FAX: +49 4431 73798-11
E-Mail: katasteramt-wdh@lgln.Niedersachsen.de

Gemarkung: Großenkneten
Flur: 28, 29

L4- 216/2023
Stand: Januar 2024

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab: 1 : 2.000

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 Januar 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.

Wildeshausen, den ....

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
- Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg -
Katasteramt Wildeshausen

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung 1990)

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (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)

GE	Gewerbegebiet Überbaubarer Bereich Nicht überbaubarer Bereich
GI	Industriegebiet Überbaubarer Bereich Nicht überbaubarer Bereich

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

0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
GHmax	Gebäudehöhe 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

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

▥	Bahnanlagen

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

• • • • •	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Die Feuerwehrzufahrt bleibt bestehen)

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

🟩	Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

🟩	Wald

Sonstige Planzeichen

▭	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) Zweckbestimmung: Sichtschutzwall, Breite = 25 m
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
•—•—•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

– – –	20 m Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG (nachrichtlich)
– · – · –	40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG (nachrichtlich)
LPB IV	Lärmpegelbereich (z. B. LPB IV)
TF 1	Teilfläche der Emissionskontigentierung gem. Lärmschutzgutachten
$L_{(EK,T)}$ = 66 db(A) $L_{(EK,N)}$ = 51 db(A)	Emissionskontingent Tag/Nacht in dB(A)/m²
+4 dB Sektor A: 216°/256°	Richtungssektor mit Zusatzkontingent A: 56° bis 86° Erläuterung: "Nord" = 0° = 360° Bezugskoordinate (UTM): x: 32447451,22; y: 5860006,58 (s. textliche Festsetzung Nr. 1.3)
BZ 1 48,62 m über NHN	Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 und 9 BauNVO

1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Photovoltaikanlagen

Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Im Gewerbegebiet ist die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO

Die Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Photovoltaikanlagen

1.3 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Innerhalb der Gewerbegebiete sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig.

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

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

Sonstige Zulassungsvoraussetzungen 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,
- der Tierhaltung dienen,
- Schlachtbetrieben dienen,
- dem Störfallbetrieb dienen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.5 Gewerbelärmkontingentierung

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

Teilfläche	L_{EK} tags	nachts
TF 1	62	47
TF 2	54	41
TF 3	57	45
TF 4	51	40
TF 5	55	41
TF 6	53	36
TF 7	58	43
TF 8	62	47

Die festgesetzten Emissionskontingente sind beurteilungsbezogen i.S.d. Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBl. 1998 Seite 503ff) zu verstehen. Dem gemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

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_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für die zeichnerisch dargestellten Richtungssektoren (s. Planteil) erhöhen sich die Emissionskontingente der Fläche TF 1 - TF 8 um folgende Zusatzkontingente:

Teilfläche	Richtungssektor	Zusatzkontingent EK, zus,T	Zusatzkontingent EK, zus, N
TF 1 - TF 8	A	7	7
	B	0	0
	C	1	1
	D	8	8
	E	3	3
	F	8	8
	G	0	0

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

Richtungssektor mit Zusatzkontingent:
A: 56° bis 86°
B: 86° bis 98°
C: 98° bis 111°
D: 111° bis 154°
E: 154° bis 175°
F: 175° bis 324°
G: 324° bis 56°

Erläuterung: „Nord" = 360° = 0°

Die Bezugskoordinate (x: 32447451,22; y: 5860006,58) wird festgesetzt.

1.6 Passiver Schallschutz

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III-IV ist für Neubauten bzw. bauliche Veränderungen von schutzbedürftigen Räumen eine maßgebliche Außenlärmbelastung von 70 dB zu beachten.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume oder ähnliches gilt $K_{Raumart}$ =30 dB, für Büroräume und Ähnliches gilt $K_{Raumart}$ =35 dB.

Bei Schlafräumen muss die Raumlüftung unabhängig vom Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Sollte dies durch die Außenfassade schutzwürdiger Aufenthaltsräume eingebrachte Lüftungsöffnungen erfolgen, sind diese bei der Bemessung des erforderlichen passiven Schallschutzes entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 zu berücksichtigen.

Wenn im Rahmen eines schalltechnischen Einzelnachweises nach DIN 4109 abweichende "Maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden der Baukörper ermittelt werden (z.B. aufgrund von Eigenabschirmung oder Abschirmung durch andere Baukörper), ist es zulässig, diese alternativ für die Bestimmung der Anforderung an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu Grunde zu legen.

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

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.

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.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) darf 30,0 m (als Höchstmaß) innerhalb der Industriegebiete (GI) und 20,0 m innerhalb des Gewerbegebietes (GE) betragen. Als Bezugshöhe gilt die gebildete Achse zwischen den zwei nächsten festgesetzten Bezugspunkten (in NHN) im Planteil.

3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO

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

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

4. Geplante Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Einzugsgebiet des B-Planes Nr. 109/IIA (1. Änderung) soll im Rahmen der Erschließung der einzelnen Bauvorhaben überwiegend über parallel zur Landebahn verlaufende Versickerungsgräben (Breite 7,25 m) in den Untergrund entwässert werden.

5. Grünflächen

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Grünstrukturen zu erhalten und zu entwickeln. Perspektivisch ist hier die Trasse einer Umgehungsstraße vorgesehen.

6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Zum Schutz der Anwohner der nördlich liegenden Kasinowald-Siedlung vor möglichem künftigem Verkehrslärm, ist innerhalb dieser Fläche die Anlage eines Sichtschutzwalles mit einer Breite von 25,0 m zulässig. Dies wird erst mit der tatsächlichen Entwicklung einer möglichen Umgehungsstraße relevant.

7. Einzelhandelsbetriebe

Einzelhandelsbetriebe aller Art sind im Plangebiet nicht zulässig. An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsstätte in unmittelbarem räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb steht, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein und darf eine Gesamtfläche von 100 m² nicht überschreiten.

Hinweise

1. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. 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 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/die Finder*in, der/die Leiter*in der Arbeiten oder der/die Unternehmer*in. 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 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 Kampfmittel- verdachtsflächen ist grundsätzlich eine abgestufte Vorgehensweise hinsichtlich kampf- mitteltechnischer 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/II A 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 Grundwassergefährdungen durch Baumaßnahmen (DVWK, März 1999) sowie die technischen Regeln DVGW Arbeitsblatt W 400-1 vom Februar 1995 sind anzuwenden.

5. Naturschutzfachliche Hinweise

5.1 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).

5.2 Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Verrichtung 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 Verbotsstatbestände 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/II A, 1. Änderung 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. Die Entwicklung von Offenlandbereichen mit Brachestreifen auf 39 ha im gleichen Naturraum gewährleistet, dass die lokalen Populationen der genannten Arten im Naturraum "Ahlhorner Geest" stabil bleiben.

Hierzu wird auch auf das Entwicklungskonzept "Feldlerchenlebensraum Bakenhus" verwiesen.

5.3 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" so-wie die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) zu beachten.

6. Lückenlose feste Einfriedung entlang der L 870 und L 880

Die Baugrundstücke sind entlang der Eigentumsgrenze der L 870 und L 880 auf gesamter Länge mit einer lückenlosen festen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG i. V. m. § 15 NBauO).

7. Keinen Anspruch gegenüber Baulastträger L 870 und L 880

Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der Landesstraßen aus dem Plangebiet keine Ansprüche aufgrund der von der L 870 und L 880 ausgehende Emissionen bestehen.

8. 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.

Bei Nutzung der bestehenden Leitungssysteme ist das gesamte anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu sammeln und gedrosselt an die angrenzenden Vorfluter 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 nichtöffentlich und somit sind privatrechtliche Vereinbarungen erforderlich.

9. Grünfläche

In der festgesetzten Grünfläche sind weiterhin die bestehenden Erschließungsfunktionen zulässig (Feuerwehrzufahrt, Straßenverkehr usw.) Diese dürfen weiterhin gewartet und saniert werden.

10. Lichtemissionen

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

11. Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109/II A „Gewerbepark Ahlhorn", treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109/II A „Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn" für diesen Teilbereich außer Kraft.

12. DIN-Vorschriften

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

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/II A "Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn", 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den ....

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am .... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109/II A "Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn", 1. Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Großenkneten, den ....

Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109/II A "Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn", 1. Änderung wurde ausgearbeitet von

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH
Grulandstraße 2; 49832 Freren

Freren, ...

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am .... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109/II A „Flug-, Logistik und Gewerbepark Ahlhorn", 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am .... ortsüblich sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109/II A „Flug-, Logistik und Gewerbepark Ahlhorn", 1. Änderung und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen waren vom .... bis .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar und haben zusätzlich öffentlich ausgelegen.

Großenkneten, den ....

Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am .... die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 109/II A „Flug-, Logistik und Gewerbepark Ahlhorn", 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am .... ortsüblich sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der ergänzende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109/II A „Flug-, Logistik und Gewerbepark Ahlhorn", 1. Änderung und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen waren vom .... bis .... gemäß § 4a Abs. 3 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar und haben zusätzlich öffentlich ausgelegen.

Großenkneten, den ....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 109/II A "Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn", 1. Änderung 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/II A "Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 109/II A "Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn", 1. Änderung ist damit am .... rechtsverbindlich geworden.

Großenkneten, den ....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 109/II A "Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn", 1. Änderung 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/II A "Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn", 1. Änderung stimmt mit der Urschrift überein.

Großenkneten, den ....

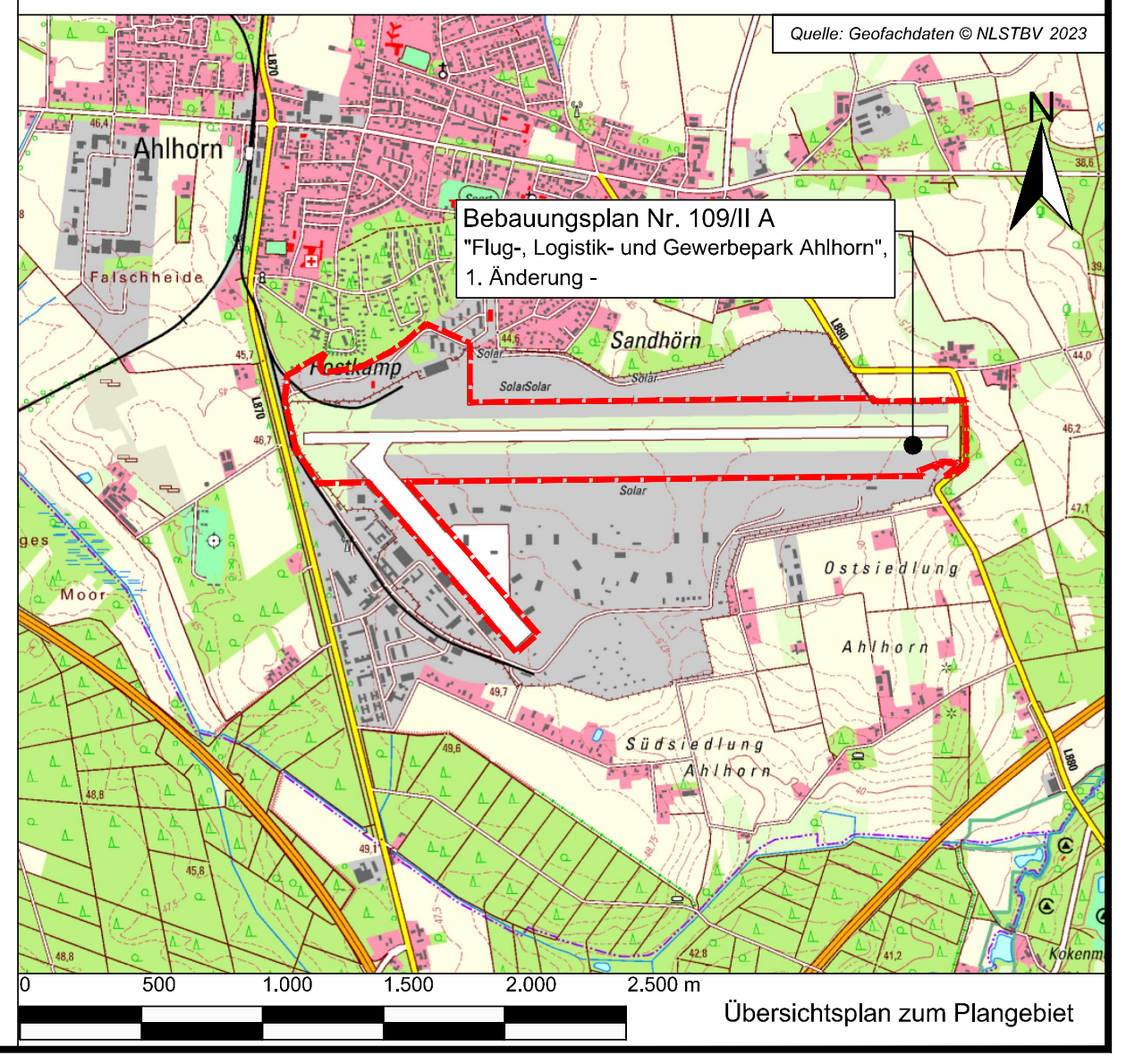
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 109/II A
"Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn", 1. Änderung

Gemeinde Großenkneten
(Landkreis Oldenburg)

Urschrift

Stand: 29.08.2024



Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2023

Übersichtsplan zum Plangebiet