Bebauungsplan 109/V

Gemeinde Großenkneten
(Landkreis Oldenburg)
„Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn“

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)

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Befreiungen bedürfen der Zustimmung der Gemeinde)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde Großenkneten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 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 *Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf / Forschung und Entwicklung* (SO Gemeinbedarf / F&E) dient vorwiegend der Unterbringung von Gemeinbedarfs- und Forschungseinrichtungen sowie von sonstigen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Als bauliche Anlagen sind zulässig:

- Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf, z. B. sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Feuerwehr, gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- Flächen und Einrichtungen zur Forschung und Entwicklung,
- Einrichtungen zur Versorgung und Verwaltung des Gebietes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- 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 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

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).

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 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der gesamte Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen an ungefähr gleicher Stelle mit standortheimischen Gehölzen (z. B. Stieleiche, Sandbirke, Hainbuche, Rotbuche) zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

4.4 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:	2 x 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, 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.

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

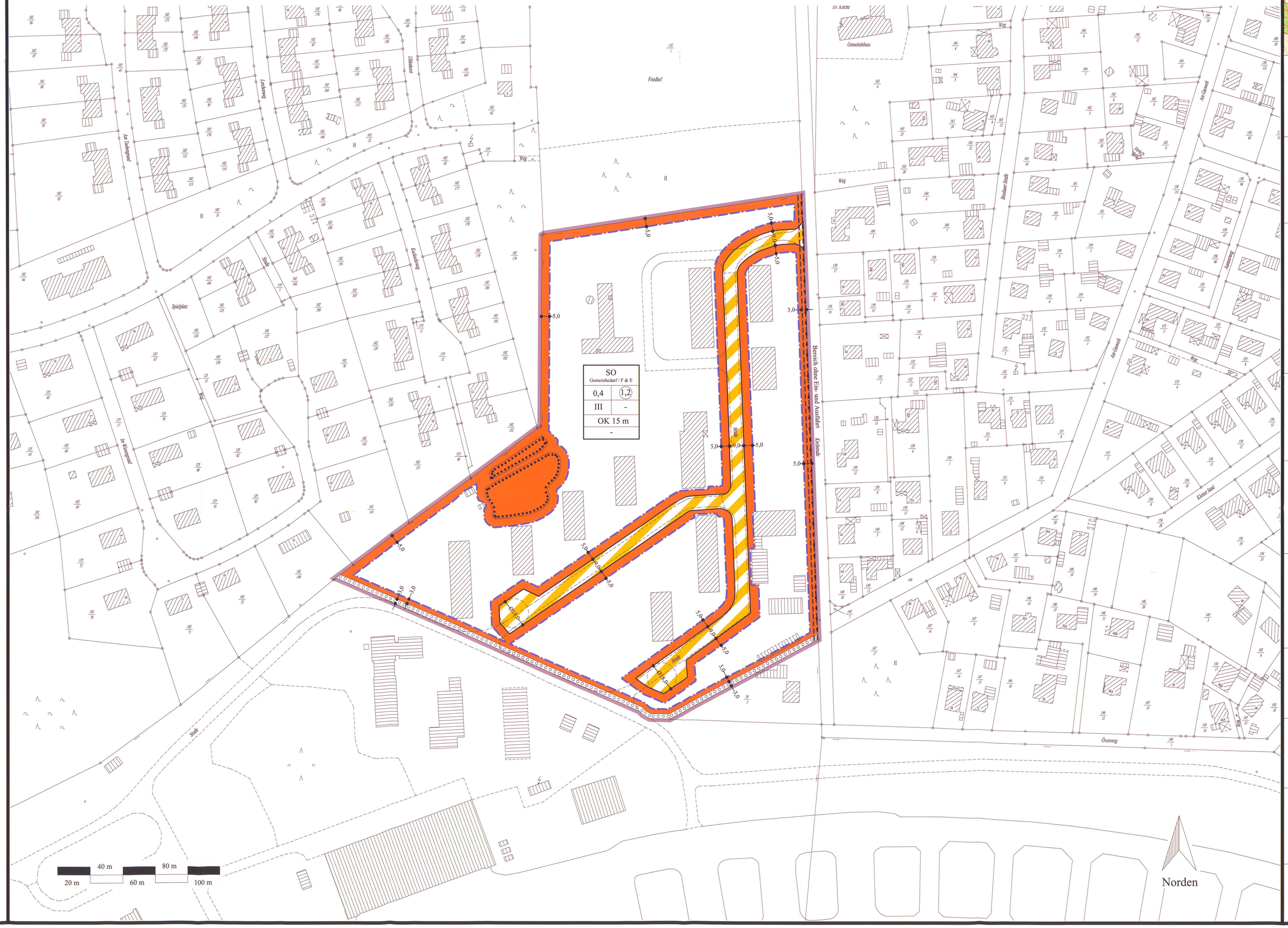
Der Bebauungsplan Nr. 109/V liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Großenkneten. Die Auflagen der Schutzzonenverordnung von Großenkneten (14.12.2003), die landesweite Schutzzonenverordnung vom 24. Mai 1995, die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Gewinnungsgebieten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

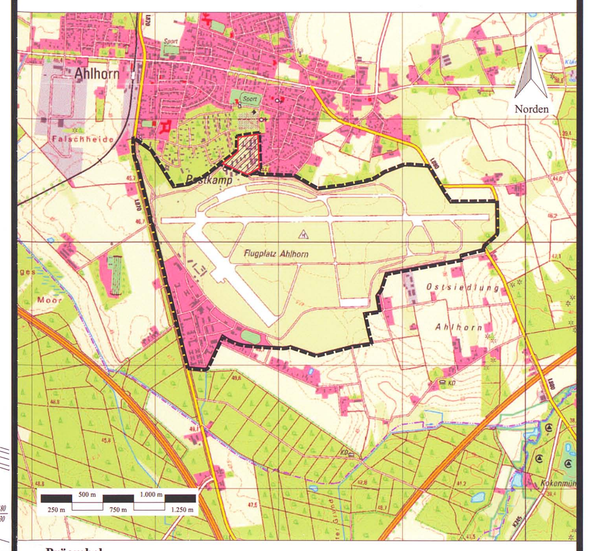
5. Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

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. 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.





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/V „Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nachstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 15.04.2013
(Schmidtke)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 22.02.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109/V „Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.02.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Großenkneten, den 15.04.2013
(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 08.04.2013). 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 11.05.2013
(Zerhusen)
LGLN, RD Cloppenburg
Katasteramt Wildeshausen

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

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 / 06.08.2012
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 23.04.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109/V „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 15.04.2013
(Schmidtke)
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 24.09.2012 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109/V „Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn“ und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.10.2012 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.10.2012 bis 20.11.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Großenkneten, den 15.04.2013
(Schmidtke)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 109/V „Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.04.2013 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 15.04.2013
(Schmidtke)
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 109/V „Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.05.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 10.05.2013 rechtsverbindlich geworden.
Großenkneten, den 10.05.2013
(Schmidtke)
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 109/V „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/V „Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn“ stimmt mit der Urschrift überein.
Großenkneten, den .....
(Schmidtke)
Bürgermeister