

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Oyten diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Gewerbegebiet A1 Oyten", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Oyten, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartelgrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 2.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.06.2018). 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.

Achim, den (öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 16.07.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.07.2018 im Amtsblatt Nr.29/2018 bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Oyten, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Umwelt- und Gemeindeentwicklung der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 16.07.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.07.2018 im Amtsblatt Nr. 29/2018 bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 mit der haben vom 30.07.2018 bis 30.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oyten, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt Nr. bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 ist damit am in Kraft getreten.

Oyten, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

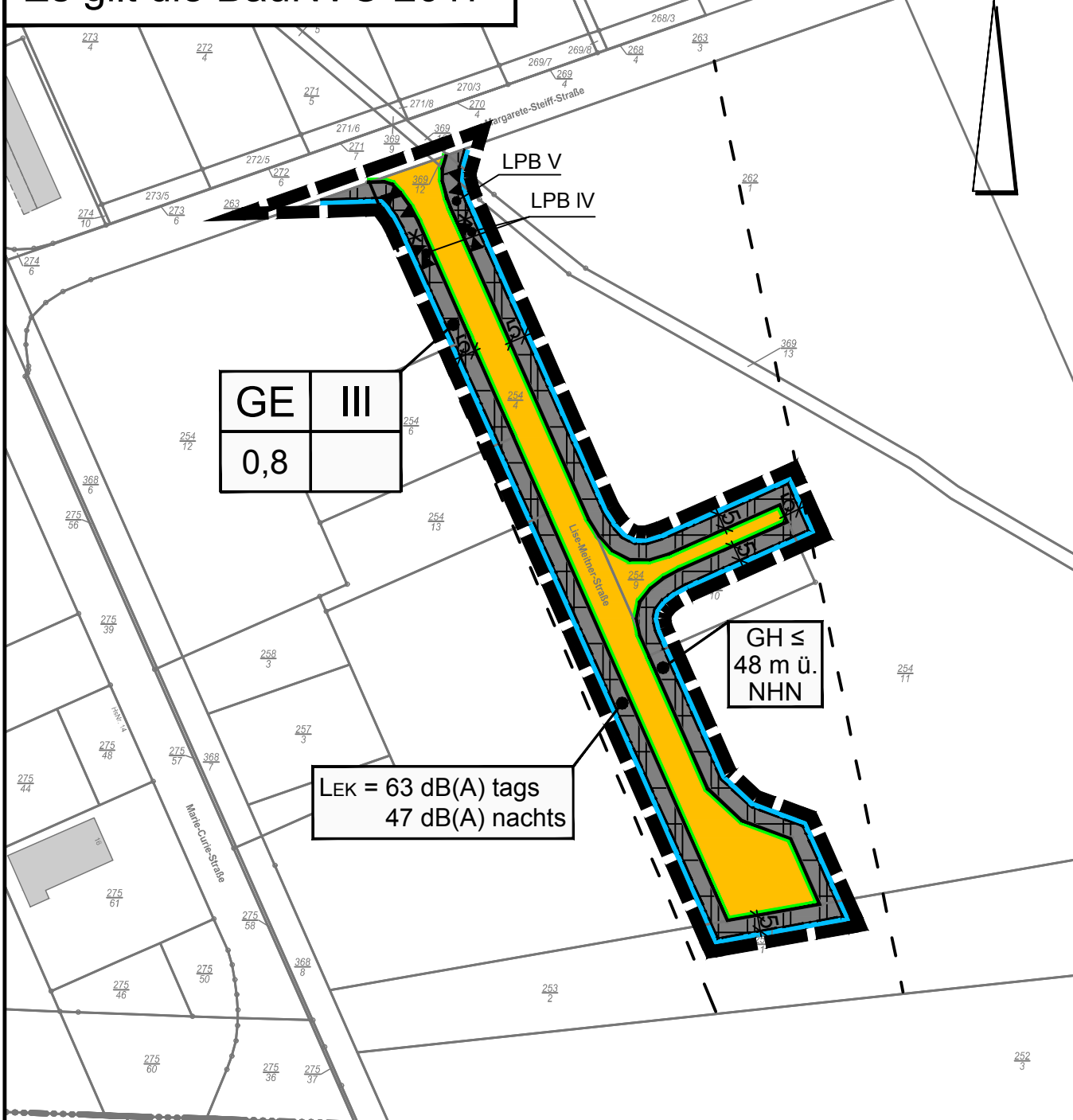
Oyten, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Oyten, den GEMEINDE OYTEN
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Gemeinde Oyten

Bebauungsplanunterlage
B-Plan Nr. 75, Gewerbegebiet A1, 2. Änd.

Gemeinde: Oyten	Ortschaft: Oldenburg
Gemarkung: Oyten	Ortschaft: Oldenburg
Flur: 7	Ortschaft: Oldenburg
Ordnungs-Nr. 16/2018	Ordnungs-Nr. 16/2018
Ordnungs-Nr. 16/2018	Ordnungs-Nr. 16/2018
Ordnungs-Nr. 16/2018	Ordnungs-Nr. 16/2018
Ordnungs-Nr. 16/2018	Ordnungs-Nr. 16/2018
Ordnungs-Nr. 16/2018	Ordnungs-Nr. 16/2018
Ordnungs-Nr. 16/2018	Ordnungs-Nr. 16/2018
Ordnungs-Nr. 16/2018	Ordnungs-Nr. 16/2018



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH ≤ 48 m ü. NHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß ü. NHN (GH = Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereich

Emissionskontingente tags/nachts

Höhenbegrenzungslinie (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- (1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den **Gewerbegebieten (GE)** folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des Kfz-Einzelhandels und Handwerksbetrieben und produzierenden Betrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das Sortiment im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsflächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher insgesamt von untergeordneter Größe ist, unzulässig.
 - Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen, unzulässig.
 - Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Versammlungsstätten die z.B. kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen, unzulässig.
- (2) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den **Gewerbegebieten (GE)** folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO
 - Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO

- (3) Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO wird für die Gewerbegebiete festgesetzt, dass die Nutzungen des Beherbergungsgewerbes unzulässig sind.

2. Vorkehrungen und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)

- (1) Emissionskontingentierung (Gewerbelärm)

Innerhalb der im Planteil entsprechend gekennzeichneten Teilflächen sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 gemäß Planzeichnung, differenziert für die Zeiten tags 6:00 – 22:00 Uhr (1. Wert) und nachts 22:00 – 6:00 Uhr (2. Wert) nicht überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45961: 2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Die Emissionskontingente sind als „Beurteilungspegel“ i.S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.06.1998 (TA Lärm, GMBI. 1998, Seite 503 ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem in Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

Bezüglich der angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin verwiesen. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{eq} nicht überschritten wird.

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

- (2) Passiver Schallschutz

In den Gewerbegebieten können die Orientierungswerte für Gewerbegebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 durch Straßenverkehrsgerausche von den öffentlichen Verkehrswegen am Tage um bis zu 9 dB(A) und in der Nachtzeit bis zu 10 dB(A) überschritten werden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm) werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf der Grundlage der Regelungen in Abschnitt 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist ein hinreichender baulicher Schutz gegenüber Außenlärm nachzuweisen, dabei ist von den im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereichen auszugehen.

Es sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile einzuhalten (Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils erf. R _{w,res} in dB		
		Bettenräume in Krankenanstalten o.ä.	Aufenthaltsräume in Wohnungen o.ä.	Büro Räume ¹⁾ und ähnliches
III	61 bis 66	40 dB	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70	45 dB	40 dB	35 dB
V	71 bis 75	50 dB	45 dB	40 dB
VI	76 bis 80	2)	50 dB	45 dB

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Ein Einzelnachweis auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 ist zulässig. Pegelminderungen durch vorgelagerte Bauteile oder Gebäude dürfen bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels in Ansatz gebracht werden.

Im Lärmpegelbereich V sind Fenster von Aufenthaltsräumen in den dem jeweils nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsweg zugewandten Gebäudeseiten unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse am Tage ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) nicht überschritten wird oder die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist.

3. Höhenfestsetzungen

- (1) Im Plangebiet sind Gebäude nur bis zu einer Höhe über NHN gemäß Planzeichnung zulässig. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Hinweise

- Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B.: Scherben von Tongefäßen, Holzkohleensammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach §14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Meldung hat beim Landkreis Verden als Unterer Denkmalschutzbehörde zu erfolgen (Tel.: 04231/ 15-432).
- Leitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Altablagerungen:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.
- DIN-Normen und technische Regelwerke:** Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Oyten während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.
- besonderer Artenschutz:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Vertraglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
- Außer Kraft treten:** Mit Rechtskraft dieser 2. Änderung treten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 im Überschreibungsbereich außer Kraft.
- externe Ausgleichsmaßnahmen:** Mit der 2. Änderung werden keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild begründet und entsprechend auch kein Kompensationsbedarf begründet. Die externen Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 75 werden weiterhin beibehalten. Es handelt sich um folgende Bereiche:
 - Flurstück Nr. 81/1 der Flur 2 (Gemarkung Bassen) in einer Größe von 7,263 ha; auf der Fläche erfolgt auf ca. 1,32 ha eine Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung, auf ca. 5,62 ha eine extensive Grünlandbewirtschaftung
 - drei Teilflächen des Flurstücks 1/8 der Flur 1 (Gemarkung Heins in der Gemeinde Kirchlinteln) in einer Größe von zusammen 16,18 ha, es erfolgt eine Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung und Entwicklung zu standortgemäßem Laubwald

Gemeinde Oyten Landkreis Verden

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Gewerbegebiet A1 Oyten"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 25.000

September 2018

M. 1 : 2.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

