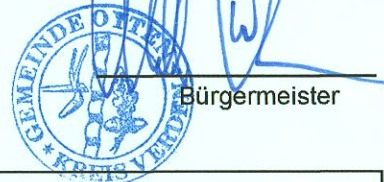


Präambel

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 diesen Bebauungsplan Nr. 106 "Gewerbegebiet A1 Oyten-Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Oyten, den 26. APR. 2018



Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 2.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2016 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Verden

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

Achim, den 14. März 2018

(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

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

Oldenburg, den 13.03.2018

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 15.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.04.2016 im Amtsblatt Nr. 14/2016 bekannt gemacht.

Oyten, den 26. APR. 2018

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Umwelt- und Gemeindeentwicklung der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 10.08.2016 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 19.08.2016 im Amtsblatt Nr. 33/2016 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 29.08.2016 bis 30.09.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Oyten, den 26. APR. 2018

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan Nr. 106 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.01.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 26. APR. 2018

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 27. APR. 2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 106 ist damit am 27. APR. 2018 in Kraft getreten.

Oyten, den 3. MAI 2018

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 106 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 106 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2 beachtet sind.

Oyten, den 09. AUG. 2019

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Oyten, den

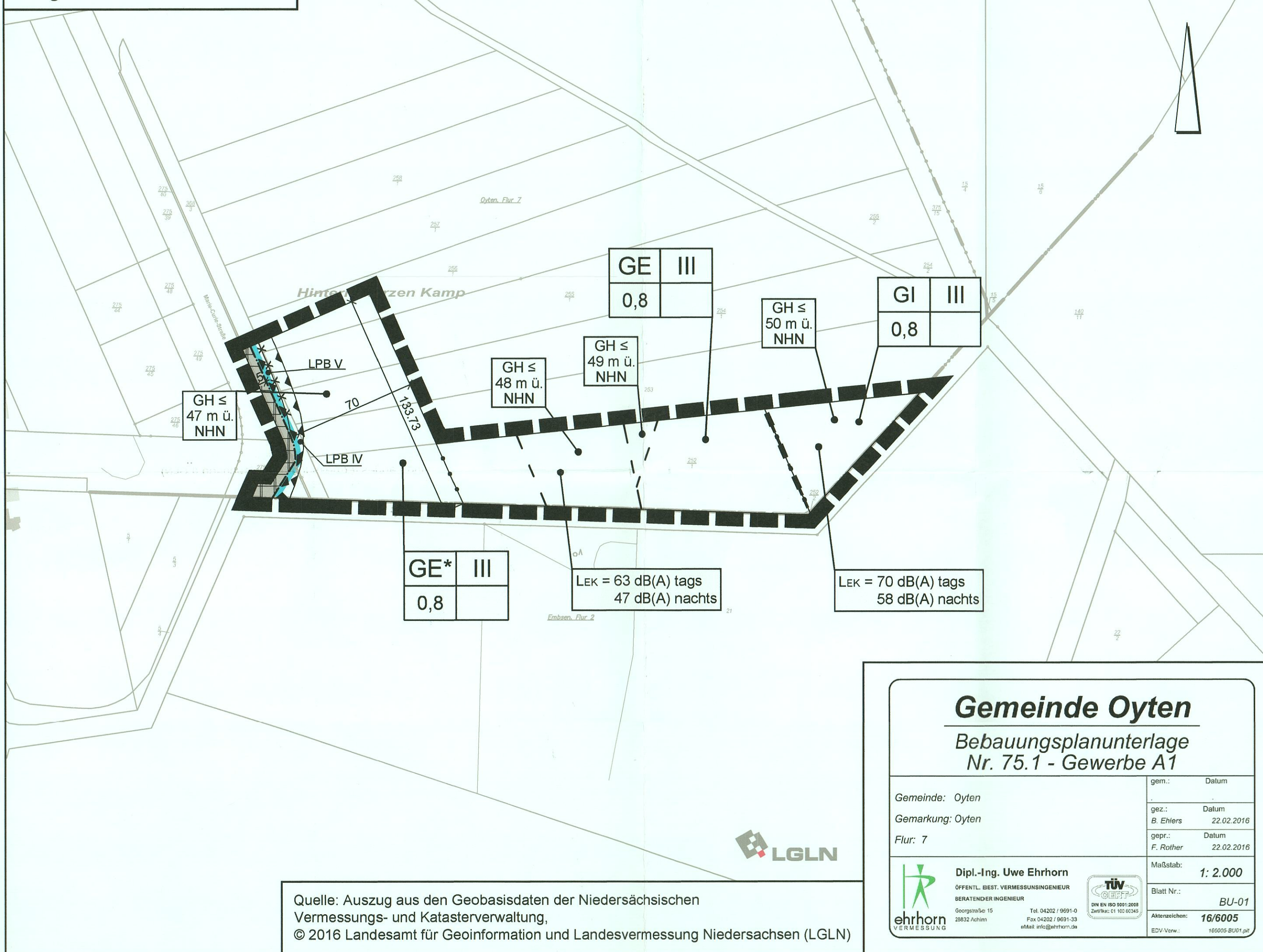
GEMEINDE OYTEN
Der Bürgermeister

Hinweise

- Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen 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, Panzerfäuste, 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 Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
- Außer Kraft treten:** Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes Nr. 106 treten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 in Überschreitungsreich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Oyten
Bebauungsplanunterlage
Nr. 75.1 - Gewerbe A1

Gemeinde: Oyten
Gemarkung: Oyten
Flur: 7

gem.: Datum
gepl.: Datum
B. Eilers 22.02.2016
gepr.: Datum
F. Rothert 22.02.2016

Maßstab: 1: 2.000
Blatt Nr.: BU-01
Aktenzeichen: 16/6005
EDV-Verw.: 00001-001-01

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
OFFIZIELL. BEZ. VERMESSUNGSINGENIEUR
BERATENDER INGENIEUR
Bismarckstr. 10 Tel. 04202 1601-0
26623 Verden Fax 04202 1601-20
www.staedtebau.de

ehrhorn VERMESSUNG

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den **Gewerbegebieten (GE und GE*)** folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe, mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. nachfolgende Liste), mit Ausnahme von 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.

Liste der nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimente:

Arzneimittel (Schnitt-) Blumen	Glas, Porzellan, Keramik
Drogeriewaren	Haushaltswaren/ Bestecke
Nahrungs- und Genussmittel	Haus-, Heimtextilien, Stoffe
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	Kosmetika und Parfümerieartikel
Reformwaren	Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen
Zeitungen/ Zeitschriften	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
Zooartikel	Leder- und Kürschnerwaren
Bastel- und Geschenkartikel	Musikalien
Bekleidung aller Art	Nähmaschinen
Briefmarken	Optik und Akustik
Bücher	Sanitätswaren
Büromaschinen ohne Computer	Schuhe und Zubehör
Campingartikel	Spielwaren
Computer, Kommunikationselektronik	Sportartikel einschl. Sportgeräte
Elektrokleingeräte	Tonträger
Elektrogroßgeräte	Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren
Foto, Video	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Gardinen und Zubehör	Waffen, Jagdbedarf

Hinweis: das eigenständige Sortiment „Grills (u.a. Holzkohe-, Gas- und Elektrogrills und Grillzubehörlungen), Ofen, Zubehör (u.a. Rohre, Natursteine, Fliesen, Werkzeuge, Maschinen, Ersatzteile, Kohle, Gas)“ gehört nicht zu den zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten

- In den **Gewerbegebieten* (GE*)** sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, soweit die Verkaufsflächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher mit den nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten (vergl. vorstehende Liste) insgesamt von untergeordneter Größe ist.
- In den **Gewerbegebieten* (GE*)** und in den **Gewerbegebieten (GE)** sind gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO
- Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen und
 - Versammlungsstätten die z.B. kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen,
- unzulässig.
- (2) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den **Gewerbegebieten (GE)** und 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 sind in den **Industriegebieten (GI)** folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Industriegebieten Einzelhandelsbetriebe, mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. nachfolgende Liste), mit Ausnahme von 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.
- Liste der nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimente:

Arzneimittel (Schnitt-) Blumen	Glas, Porzellan, Keramik
Drogeriewaren	Haushaltswaren/ Bestecke
Nahrungs- und Genussmittel	Haus-, Heimtextilien, Stoffe
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	Kosmetika und Parfümerieartikel
Reformwaren	Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen
Zeitungen/ Zeitschriften	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
Zooartikel	Leder- und Kürschnerwaren
Bastel- und Geschenkartikel	Musikalien
Bekleidung aller Art	Nähmaschinen
Briefmarken	Optik und Akustik
Bücher	Sanitätswaren
Büromaschinen ohne Computer	Schuhe und Zubehör
Campingartikel	Spielwaren
Computer, Kommunikationselektronik	Sportartikel einschl. Sportgeräte
Elektrokleingeräte	Tonträger
Elektrogroßgeräte	Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren
Foto, Video	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Gardinen und Zubehör	Waffen, Jagdbedarf

- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Industriegebieten Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen, unzulässig.
- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Industriegebieten Versammlungsstätten die z.B. kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen, unzulässig.

- (4) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den **Industriegebieten (GI)** 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
- (5) Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO wird für die **Gewerbe- und Industriegebiete (GE, GE* und GI)** festgesetzt, dass die Nutzungen des Beherbergungsgewerbes unzulässig sind.

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 Pläneinschrieb, 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 26.08.1998 (TA Lärm, GMBL 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 45091 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin verwiesen. Eine Umwertung 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**
Gewerbegebiete

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 dem 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 Gesamtbauteils erf. R _{w, res} in dB		
		Bettenräume in Krankenanstalten o.ä.	Aufenthaltsräume in Wohnungen o.ä.	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
IV	66 bis 70	45 dB	40 dB	35 dB
V	71 bis 75	50 dB	45 dB	40 dB

- 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.
- 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 Gebäudesetten 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.

Höhenfestsetzungen

- (1) Im Plangebiet sind Höhenbegrenzungslinien eingetragen. Innerhalb der durch die Höhenbegrenzungslinien abgegrenzten Flächen sind Gebäude nur bis zu einer Höhe über NNH gemäß Pläneinschrieb zulässig. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiete
 - GI Industriegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH ≤ 48 m ü. NHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß ü. NHN (GH = Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - LPB IV Lärmpegelbereich
 - $L_{eq}=63/47dB(A)$ tags/nachts Emissionskontingente tags/nachts
 - Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Höhenbegrenzungslinie (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Oyten

Landkreis Verden

Bebauungsplan Nr. 106

"Gewerbegebiet A1 Oyten-Erweiterung"

