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. 75 "Gewerbegebiet A1 Oyten", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Oyten, den 09.05.2014 L.S. gez. Cordes
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2013 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung 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 03.04.2014 L.S. gez. Ehrhorn
(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

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

Oldenburg, den 31.03.2014 gez. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 10.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.01.2014 im Amtsblatt Nr. 5/2014 bekannt gemacht.

Oyten, den 09.05.2014 L.S. gez. Cordes
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Umwelt- und Gemeindeentwicklung der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 15.01.2014 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 31.01.2014 im Amtsblatt Nr. 5/2014 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 10.02.2014 bis 12.03.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oyten, den 09.05.2014 L.S. gez. Cordes
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan Nr. 75 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.03.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 09.05.2014 L.S. gez. Cordes
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 09.05.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 75 ist damit am 09.05.2014 in Kraft getreten.

Oyten, den 09.05.2014 L.S. gez. Cordes
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 75 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen 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

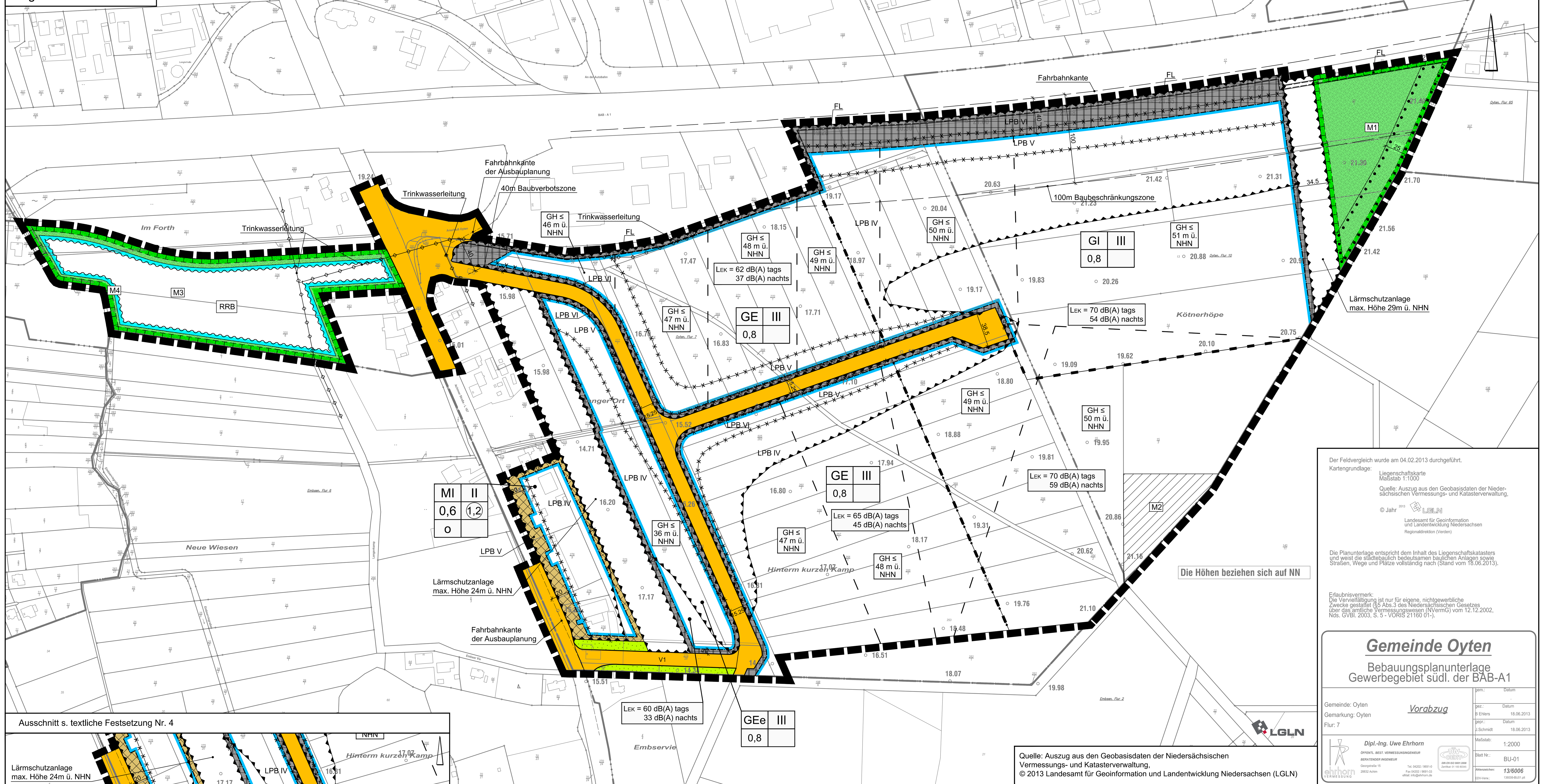
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576)**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,
© 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Ausschnitt s. textliche Festsetzung Nr. 4

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- MI – Mischgebiete
- GE – Gewerbegebiete
- GEe – Eingeschränkte Gewerbegebiete
- GI – Industriegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 1,2 – Geschoßflächenzahl
- 0,8 – Grundflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH ≤ 36 m ü. NHN – Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß ü. NHN (GH = Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o – offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdische Leitung

9. Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- RRB – Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Teilfläche des Industriegebietes mit naturschutzfachlichen Auflagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6 (2))

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (hier: Äussere Begrenzung der Lärmpegelbereiche und Lärmschutzanlage)
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- LPB IV – Lärmpegelbereich
- LEK=65/45dB(A) tags/nachts – Emissionskontingente tags/nachts
- Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente
- FL – mit Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Baubeschränkungszone
- Bauverbotszone
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 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 Mischgebieten (MI) folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO, 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
- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 6 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO
- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Mischgebieten sonstige Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen, unzulässig.
- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Mischgebieten Versammlungsstätten die z.B. kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen, unzulässig.

(2) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Mischgebieten (MI) folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

(3) 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.

(4) 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

(5) 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 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 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.

(6) 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 § 9 (3) Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 (3) Nr. 2 BauNVO

(7) Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO wird für die Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt, dass:
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete die Nutzungen des Beherbergungsgewerbes unzulässig sind.

(8) Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO wird für die Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt, dass:
- Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche V Büro- und Verwaltungsgebäude und -räume unzulässig sind.

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

(1) Emissionskontingentierung (Gewerbelärm)

Die Gewerbe- und Industriegebiete sind gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert, betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gemäß § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt: Innerhalb der gekennzeichneten Teilflächen sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen ja Quadratmeter Grundstücksfläche die flächenbezogenen Schallleistungspegel in dB(A)/qm (FSP) gemäß Planeinschrieb, differenziert für die Zeiten tags 6:00 – 22:00 Uhr (1. Wert) und nachts 22:00 – 6:00 Uhr (2. Wert) nicht überschreiten.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Fall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normierung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999), und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgeblichen Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

Die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel sind als „Beurteilungspegel" i.S. der Sechsten Allgemeine 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. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.

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.

Schallpegelminderungen, die durch vorgelagerten Baukörper oder andere Hindernisse zu einer reduzierten Außenlärmbelastung führen, dürfen in den Nachweis des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile eingestellt werden.

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Der Nachweis hat auf der Grundlage der DIN 45691 („Geräuschkontigentierung", 2006-12, Abschnitt 5) zu erfolgen.

3. Höhenfestsetzungen

(1) Im Plangebiet sind Höhenbegrenzungslinien eingetragen. Innerhalb der durch die Höhenbegrenzungslinien abgegrenzten Flächen sind Gebäude nur bis zu einer Höhe über NHN gemäß Planeinschrieb zulässig. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Bauteile.

(2) Innerhalb der festgesetzten Flächen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist die Anlage jeweils einer Lärmschutzanlage (LSW) zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Lärmschutzanlagen über NHN ergibt sich aus dem Planeinschrieb.

4. Zeitlich bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB

(1) Die in der Planzeichnung mit V 1 bezeichnete öffentliche Verkehrsfläche ist nur bis zur Herstellung und Nutzungsfreigabe der in der Planzeichnung im nordwestlichen Bereich festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche oder bis zur Herstellung und Nutzungsfreigabe der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 280 der Stadt Achim festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Folgenutzung der Fläche V 1 ergibt sich durch die Nebenzeichnung auf der Planzeichnung.

5. Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

(1) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist die Anlage einer Lärmschutzanlage zulässig. Soweit die Lärmschutzanlage als Wall gestaltet wird, ist dieser flächig mit Gehölzen zu bepflanzen. Soweit die Lärmschutzanlage als Wand gestalten wird, sind die verbleibenden Flächen mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind:
Flächige Strauchbepflanzung, Raster 1x1m, 1 Pfl./m², in Gruppen von min. 3 Pflanzen:

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Symphoricarpos chanaultii „Magic Berry"	Schneebeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Solitärsträucher, alle 10 m 2 St.

Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Corylus avellana	Hasel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche

Solange auf den Flächen keine Lärmschutzanlage hergestellt wird, sind sie der freien Sukzession (ungestörte Vegetationsentwicklung) zu überlassen.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

(1) Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M 1" sind zur Aufwertung von Natur und Landschaft folgende Maßnahme durchzuführen:

Innerhalb der zusätzlich gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Teilfläche ist eine fünfreihige Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist lochversetzt zwischen den Pflanzreihen anzulegen. In den beiden äußeren Pflanzreihen sind einheimische Obstbaumsorten anzupflanzen, der Pflanzabstand soll 5 m betragen. In den drei inneren Pflanzreihen sind großkronige Laubbäume anzupflanzen, der Pflanzabstand soll 5 m betragen. Geeignete Arten sind insbesondere Stieleiche, Sandbirke, Gemeine Esche, Schwarz-Erle und Hainbuche. Abgängige Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzung ist spätestens in der auf den Beginn der Erschließungsmaßnahmen für die festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete folgenden Pflanzperiode auszuführen. Als Pflanzqualitäten sollen Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm verwendet werden.

Die übrigen Teilflächen der mit M 1 bezeichneten Fläche sind aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und als Sukzessionsfläche zu entwickeln. Um eine Eignung für Brutvögel des Halboffenlandes zu erhalten, ist alle 1 – 3 Jahre eine Pflegemahd durchzuführen. Die Pflegemahd ist außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Unzulässig sind Bodenbefestigungen, die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln (Ausnahmen in begründeten Fällen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich), die Veränderung des Bodenreliefs (insbesondere Aufschüttungen, Abgrabungen und Einebnung des Reliefs), Maßnahmen zur Entwässerung, die Aufbringung von Düngemitteln (einschließlich Gärsubstraten und Klärschlämmen) sowie sonstige Bewirtschaftungsmaßnahmen (mit Ausnahme der vorstehend genannten Pflegemahd). Die Maßnahmen sind spätestens ab Beginn der Erschließungsmaßnahmen für die festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete umzusetzen.

(2) Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird textlich festgesetzt, dass je angefangene 1.400 m² Grundstücksfläche der im Planteil schraffierten und mit „M 2" bezeichneten Fläche im Zuge der Neubebauung eine Quartiershilfe für gebäudebewohnende Fledermäuse an geeigneter Stelle anzubringen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Quartiershilfen sind auf dem Flurstück 15/3 der Flur 7 (Gemarkung Oyten) anzubringen.

(3) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M 3" sind insgesamt fünf Quartiershilfen für Fledermäuse an geeigneter Stelle anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind mindestens drei nach Material oder Form unterschiedliche Modelle zu wählen. Die Maßnahme ist vor Abriss des auf dem Flurstück Nr. 275/28 der Flur 7 (Gemarkung Oyten) mit der Verkehrsfläche V 1 (Notanbindung) überplanten Gebäudes umzusetzen. Sofern ein Abriss des Gebäudes nicht erfolgt, ist die Anbringung der Quartiershilfen nicht erforderlich.

Die am westlichen Rand dieser Fläche vorhandene, mit „M 4" bezeichnete Erle ist nach Möglichkeit im Bestand zu erhalten. Soweit ein Erhalt nicht möglich ist, ist der Stamm innerhalb der Fläche als Totholzpfahl so aufzustellen, dass eine Nutzung als Fledermausquartier möglich ist.

Hinweise

1. **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).

2. **Leitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

3. **Altablagerungen:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. **Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

5. **Bauverbots- und Baubeschränkungszonen:** Die Vorschriften des § 9 Bundesfernstraßengesetz und zu § 24 Nds. Straßengesetz zu Bauverbots- und Baubeschränkungszonen sind zu beachten.

   Die Bauverbotszone an der BAB ist mit einem Abstand von 40 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der BAB - Fahrbahn (Standspur) gem. § 9 Abs. 1 FStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten.

   Innerhalb der Bauverbots- und der Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FStrG im Abstand von 100 m zum äußeren Fahrbahnrand der Fahrbahn der A 1, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der BAB - A 1 zu beeinträchtigen.

   Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gem. § 24 (1) NStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten.

6. **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.

7. **Die Zufahrt (Notzufahrt – in der Planzeichnung mit V 1 bezeichnet) wird nicht gebaut, wenn eine Straße auf dem Grundstück der Zufahrt zur FlaRak-Stellung - auf dem Gebiet der Stadt Achim - rechtzeitig gebaut werden kann.**

   Sofern die Zufahrt auf dem Gebiet der Stadt Achim nicht rechtzeitig fertigzustellen ist, muss die Zufahrt auf dem Gebiet der Gemeinde Oyten (Notzufahrt) gebaut werden. Da aber jeweils nur eine Zufahrt auf dem Gebiet der Gemeinde Oyten genehmigungsfähig ist, wird die Zufahrt wieder zurückgebaut, wenn der Kreisverkehr als Hauptzufahrt fertig gestellt wird.

8. **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.

Gemeinde Oyten
Landkreis Verden

Bebauungsplan Nr. 75
"Gewerbegebiet A1 Oyten"

Übersichtsplan M. 1 : 25.000

März 2014 M. 1 : 2.000

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
Planungsgesellschaft mbH NWP