

# B-Plan Nr. 73/I A – Erweiterung der Molkerei in Dringenburg

## Textliche Festsetzungen

1. Die Höhe baulicher Anlagen darf 10 m über der Krone der jeweiligen Erschließungsfläche nicht überschreiten. Für untergeordnete produktionsbedingte Betriebsteile (z.B. Förderanlagen, Zementsilos usw.) kann im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise eine Höhe von 20 m über der Krone der jeweiligen Erschließungsfläche zugelassen werden.
2. In den Gewerbegebieten ist gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise (a) zulässig. Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, dass die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.
3. Überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in einem Abstand von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie der Oldenburger Landstraße nicht zulässig.
4. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß den Ausführungen in der Begründung zu bepflanzen.

Es ist eine etwa 8-reihige Anpflanzung als abgestufter Aufbau mit einem vorgelagerten Saumgürtel und einer doppelten Strauchschicht anzulegen. Die mittleren Reihen sollen aus einer lückig gepflanzten Baumschicht bestehen. Der Pflanz- und Reihenabstand der Strauchbestände beträgt etwa 1,5 m zueinander, der Pflanzabstand bei Bäumen bis 15 m Höhe beträgt etwa 2 x 2 m, bei größer werdenden Bäumen 3 x 3 m oder 3 x 2 m.

Folgende Arten können verwendet werden:

| Baumarten:          |            | Straucharten:         |               |
|---------------------|------------|-----------------------|---------------|
| Acer platanoides    | Spitzahorn | Corylus avellana      | Hasel         |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn  | Crataegus monogyna    | Weißdorn      |
| Betula pendula      | Sandbirke  | Lonicera periclymenum | Heckenkirsche |
| Carpinus betulus    | Hainbuche  | Prunus spinosa        | Schlehe       |
| Fagus sylvatica     | Rotbuche   | Rosa canina           | Hundsrose     |
| Quercus robur       | Stieleiche | Rhamnus frangula      | Faulbaum      |
|                     |            | Sambucus nigra        | Holunder      |
|                     |            | Sorbus aucuparia      | Eberesche     |

5. Die Schallemissionen der im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe und Anlagen dürfen die in der Planzeichnung gekennzeichneten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen sind die flächenbezogenen Schalleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlicher Änderung oder Neuerrichtung heranzuziehen.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.

# Hinweise

## **Rechtsverbindliche Pläne**

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes tritt der Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 73/I, der von diesem Bebauungsplan Nr. 73/I A überlagert wird, außer Kraft.

## **Ver- und Entsorgung**

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Die Trinkwasserleitung des OOWV ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten (DVGW Arbeitsblatt W 403). Es wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Die DIN 1998, Punkt 5, ist zu beachten.

## **Denkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Gemäß der §§ 10 und 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten an einer Stelle, wo man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Der Bauherr ist gegebenenfalls verpflichtet, vor Baubeginn auf Anforderung der Denkmalschutzbehörde archäologische Ausgrabungen durchführen zu lassen.

## **Altablagerungen**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.

## **Verkehrslärm**

Aus dem Plangebiet können keine Ansprüche wegen den von der L 824 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.