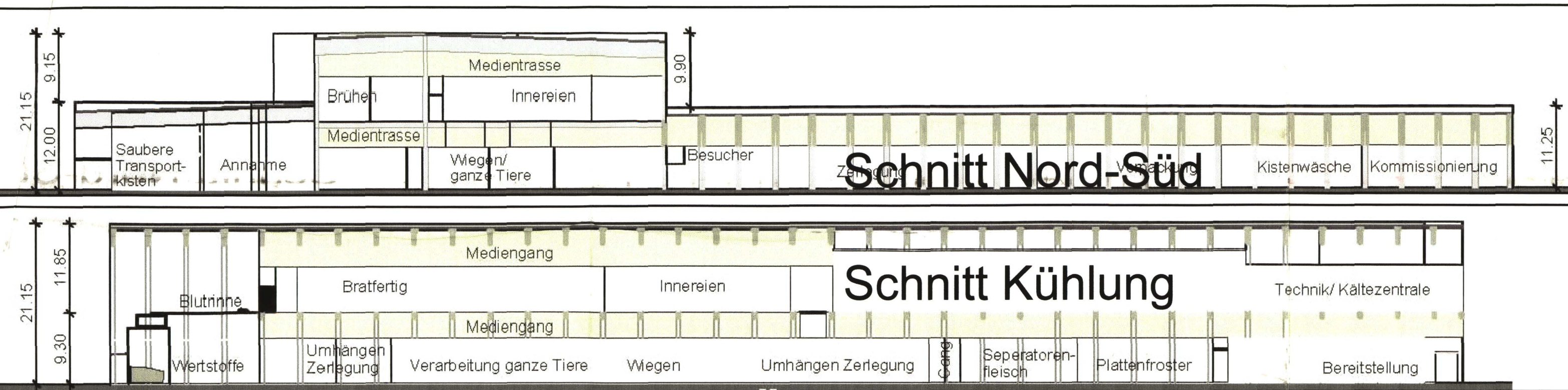
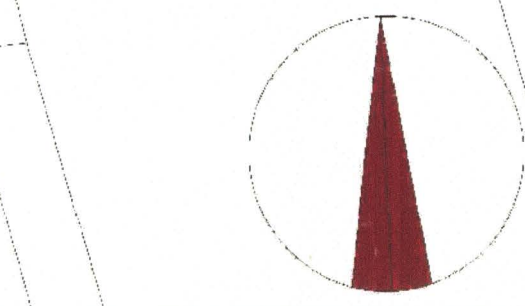


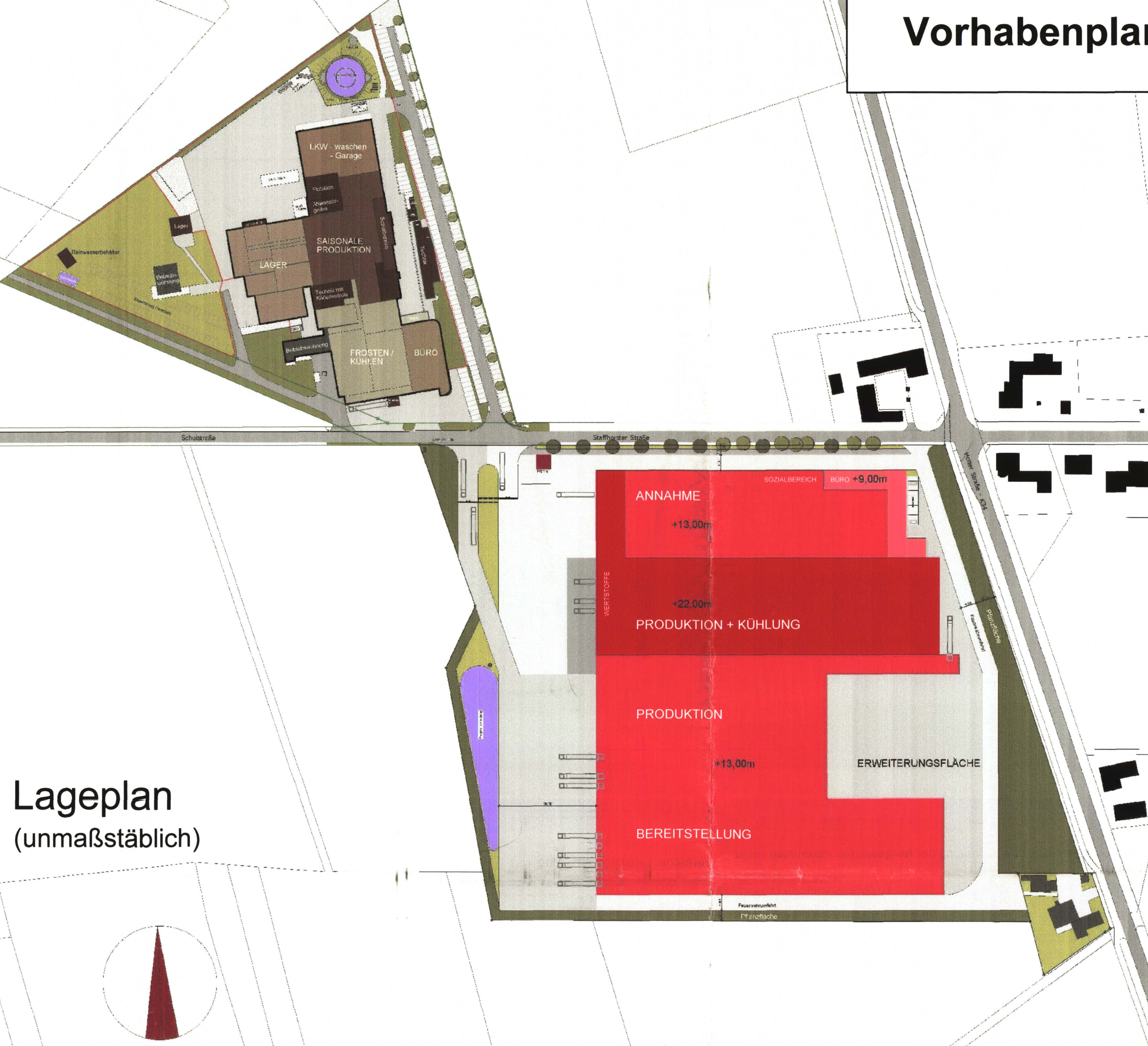
Perspektive



Lageplan (unmaßstäblich)



Vorhabenplan A2



- B 1.2 Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel Emissionskontingente**
- Im Baugebiet - Geflügelverarbeitungsbetrieb (Teilgebiet 1 bis 3) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche (in der Summe aller Teilflächen) die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L_{Ek} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.
- Für den im Plan gekennzeichneten Richtungsschallleistungspegel A mit dem Bezugspunkt 3503655/5839285 (Gauß-Krüger-Koordinaten) und dem Winkel 119°/332° erhöhen sich die Emissionskontingente für die Teilgebiete 1 bis 3 tags und nachts um ein Zusatzkontingent von jeweils 4 dB(A).
- Bezugsfläche für die Berechnung ist jeweils die überbaubare und die nicht überbaubare gewerbliche Grundstücksfläche einschließlich der Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und ohne die privaten Grünflächen.
- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691, Abschnitt 5 (Dez. 2006). (DIN 45691 siehe unter Hinweis C1)
- B 1.3 Schutz vor Verkehrslärm**
- In einem Abstand von bis zu 30 m, gemessen ab der Mitte der Straßengradienten der Holter Straße K 34, sind für Neubauten bzw. Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - siehe unter Hinweis C1) die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{W, res}) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
- Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichts- u.a. erf. R_{W, res} = 40 dB
Büro- u.a. erf. R_{W, res} = 35 dB
- Zusätzlich sind in diesem Bereich im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmende Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht weiter verschlechtern.
- B 1.4 Weitere Maßnahmen zum Immissionschutz Geruchsemissionen:**
- Es ist nur ein Betrieb bzw. es sind nur Anlagen zulässig, deren Geruchsemissionen insgesamt (Teilgebiete 1 und 2) nicht zu einer Überschreitung des nach der Geruchsemissionsrichtlinie (GIRL) Stand 2008 - siehe unter Hinweis C1) ermittelten Immissionswertes von 0,02 (irrelevanzkriterium) an den benachbarten Wohngebäuden außerhalb des Plangebietes führen.
- B 1.5 Höhe baulicher Anlagen**
- Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (H) bezieht sich auf die Höhe der Fahrbahnachse der Staffhorster Straße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses.
- Photovoltaikanlagen können die maximale Höhe von 13 m um bis zu 2 m überschreiten, wenn ihr Abstand zum Dachrand bzw. zur Gebäudeaußenwand mind. 4 m beträgt.
- Ausnahmsweise ist für untergeordnete bauliche Anlagen oder Bauteile wie Abfuhranlagen, Schornsteine, Fahrstuhllichte, Kälte- und Klimaanlagen, Antennen und sonstige technische Anlagen eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe um bis zu 7 m zulässig.
- B 1.6 Grundflächenzahl**
- Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Wege-, Lager- und Stellplatzflächen oder vergleichbare Anlagen i. S. v. § 19 BauNVO ist im Teilgebiet 1 bis zu einem Wert von 0,9 und im Teilgebiet 2 bis zu einem Wert von 0,8 zulässig.
- B 1.7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)**
- B 1.7.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**
- Für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mit Arten der Planzliste 2 zu bepflanzen. Es sind mindestens 10 Arten in Anteilen zu mind. 5 % zu pflanzen. Als Anfangspflanzung ist ein Gehölz je 1,5 qm zu setzen. Zusätzlich ist je 100 qm Pflanzung ein Einzelbaum der Planzliste 1 in einer Mindestqualität als Heister mit einer Höhe von 150-200 cm zu setzen.
- Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- Weiterhin zulässig sind naturnah gestaltete Anlagen zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.
- B 1.7.2 Anpflanzung von Einzelbäumen**
- Am östlichen Rand des Teilgebietes 2 sowie am nördlichen Rand des Teilgebietes 1 entlang der Staffhorster Straße ist jeweils eine Reihe hochstämmiger Bäume mit Arten der Planzliste 1 (Stammumfang mind. 12/14 cm) anzupflanzen bzw. es sind entsprechende vorhandene Bäume zu erhalten. Die neu anzupflanzenden Bäume sind in einem Abstand von maximal 15 m zu setzen und zu erhalten. Abweichungen vom Standort in der Planzeichnung sind zulässig, soweit Satz 1 und 2 eingehalten wird.
- Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- B 1.8 Private Grünflächen: Regenrückhaltebecken**
- Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ dient der Schaffung von Anlagen zur Regenrückhaltung, -versickerung bzw. -verdunstung. Das Regenrückhaltebecken kann auch als Löschwasserentlastung genutzt werden. Die Regenrückhalteanlage ist naturnah mit wechsellagernden Böschungserosionen von 1:3 oder flacher zu gestalten und extensiv mit 150-200 cm zu setzen.
- Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Wietzen diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "Geflügelverarbeitung Holte" bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) A2, der Planzeichnung (B2) und den textlichen Festsetzungen (B1), als Satzung beschlossen.

Wietzen, den 11. Juni 2013

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietzen hat in seiner Sitzung am 13.04.2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "Geflügelverarbeitung Holte" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 22.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wietzen, den 11. Juni 2013

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: (0441) 59 35 55
Oldenburg, 11.06.2013

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietzen hat in seiner Sitzung am 01.02.2011 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 14.02.2011 bis 14.03.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wietzen, den 11. Juni 2013

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietzen hat in seiner Sitzung am 05.02.2011 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom 05.02.2011 bis 05.03.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wietzen, den 11. Juni 2013

Der Rat der Gemeinde Wietzen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.06.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Wietzen, den 11. Juni 2013

In der Tagespresse (DIE HARKE) ist am 20.06.2013 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Wietzen diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "Geflügelverarbeitung Holte" beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 in Kraft.

Wietzen, den 20. Juni 2013

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Wietzen, den 20. Juni 2013

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften
G.L. Sulingen

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (VermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichtöffentliche oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortdaten ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf:

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortdaten für Aufgaben des öffentlichen Verkehrs
2. die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortdaten durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenstellung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

Die Plananlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.12.2010).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungsfähig.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandsfrei möglich.

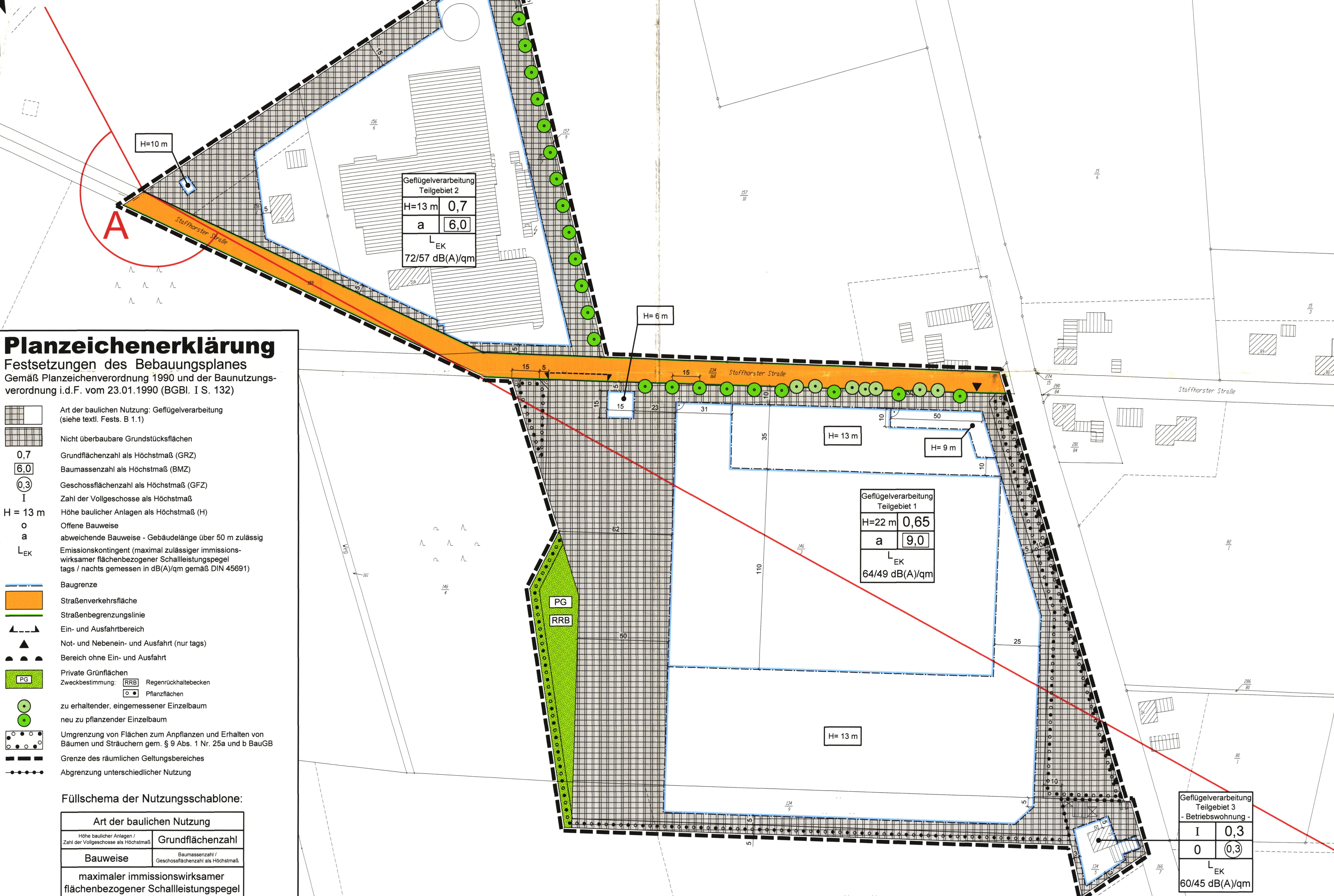
Das Verfahrensgebiet liegt in einem Bereich, für den ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt wird. Nach § 34 des Flurbereinigungsgesetzes dürfen Bauwerke nur mit Zustimmung des Amtes für Landentwicklung errichtet, wesentlich verändert oder beseitigt werden.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften
G.L. Sulingen - Katasteramt Nienburg

Nienburg, den 11. Juni 2013

(Unterschrift)

M. 1 : 1000



Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Bauzeichnungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

- Art der baulichen Nutzung: Geflügelverarbeitung (siehe textl. Festst. B 1.1)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,7 Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)
- 6,0 Baumassenzahl als Höchstmaß (BMZ)
- 0,3 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H = 13 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (H)
- o Offene Bauweise
- a abweichende Bauweise - Gebäudelänge über 50 m zulässig
- L_{Ek} Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm gemäß DIN 45691)
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtbereich
- Not- und Nebenein- und Ausfahrt (nur tags)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Private Grünflächen
- Zweckbestimmung (R) Regenrückhaltebecken
- (P) Pflanzflächen
- zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
- neu zu pflanzender Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
Bauweise	Baumassenzahl / Geschossflächenzahl als Höchstmaß
maximaler immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel	

Zeichnerische Festsetzungen B2

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) betrifft die Flurstücke Nr. 140/3, 134/6, 134/8, 156/1, 156/6, 157/7 und 157/8 der Flur 4, Gemarkung Holte. In diesem Bereich ist nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Wietzen und dem Vorhabenträger das Vorhaben umzusetzen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) besteht aus folgenden Teilen:

- Vorhabenbeschreibung (A1)
- Vorhabenplan mit Lageplan, Gebäudeschnitte und Perspektive (A2)

Änderungen des Vorhabens sind möglich, soweit das Vorhaben den textlichen Festsetzungen (siehe B1) und den zeichnerischen Festsetzungen (siehe B2) entspricht.

A1 Vorhabenbeschreibung:

Im Teilgebiet 1 wird entsprechend dem Vorhabenplan (A2) ein Betrieb zur Schlachtung und Verarbeitung von Geflügel im Umfang von bis zu 250.000 Tieren pro Tag errichtet. Der derzeitige Betrieb zur Schlachtung von Geflügel aus dem Teilgebiet 2 mit einem Produktionsumfang von bis zu ca. 140.000 Tieren pro Tag wird vollständig eingestellt. Die Flächen und Gebäude im Teilgebiet 2 werden anschließend als ergänzende Anlagen zur Produktion im Teilgebiet 1 genutzt, das heißt, sie dienen als Büro, Werkstätten, Anlagen zur saisonalen Weiterverarbeitung von Produkten, Lagerflächen und Lagerhallen, Stellplätze für LKW und PKW, Hallen für LKW, Tankstellen, Kläranlagen, Regenwasserentlastungsanlagen, für Betriebswohnungen oder für weitere Nebenanlagen. Im Teilgebiet 3 wird die bestehende Wohnnutzung in eine betriebliche Wohnnutzung umgewandelt. Zwischen den Teilgebieten 1 und 3 erfolgt ausschließlich eine Fuß- und Radwegeverbindung.

Verkehr:

Die Zufahrt zum Teilgebiet 1 erfolgt von der Staffhorster Straße aus. Die Hauptan- und Auslieferung erfolgt im Teilgebiet 1 an der westlichen Gebäudesseite.

Immissionsschutz:

Anlagen und Verkehr auf dem Betriebsgelände (Teilgebiet 1 und 2), insbesondere die LKW-Kühlung und sonstige Anlagen werden so vorgeordnet, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Schall-Emissionskontingente eingehalten werden.

Die LKW-Entladung der Leberentiere findet innerhalb der Hallen und nur bei geschlossenen Hallentoren statt.

Die geruchsbelastete Abluft aus den Bereichen: Annahme der Leberentiere, Bräuen und Rufen wird über Abgasreinigungsanlagen so vorgeordnet, dass die in der Umgebungsluft abgegebenen, dass an den benachbarten Wohngebäuden außerhalb des Plangebietes ein nach der Geruchsemissionsrichtlinie (GIRL) ermittelter Immissionswert von 0,02 durch die Gesamtanlage nicht überschritten wird.

Produktionsabwasser und sonstiges anfallendes Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage der Gemeinde zugeführt.

Das auf den Dach- und Außenflächen anfallende und als unbelastet einzustufende Regenwasser wird gesammelt und gedrosselt mit einem Abflusswert von 5 l/s pro qm der Vorflut, d.h. dem Speckenbach, zugeleitet.

B 1 Textliche Festsetzungen

Im Rahmen der Festsetzungen, d.h. der textlichen Festsetzungen (B1) und der zeichnerischen Festsetzungen (B2) sind nur solche Vorhaben (vgl. Pkt. A) zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

B 1.1 Art der baulichen Nutzung Baugebiet - Geflügelverarbeitungsbetrieb

Das Baugebiet - Geflügelverarbeitungsbetrieb dient der Unterbringung eines Betriebs zur Schlachtung und Verarbeitung von Geflügel, dessen Emissionen die dem Gebiet benachbarten Wohnnutzungen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

B 1.1.1 Im Teilgebiet 1
ein Betrieb zur Schlachtung und Verarbeitung von Geflügel im Umfang von bis zu 250.000 Tieren pro Tag sowie die zugehörigen Büro, Lager, Verpackungsanlagen und Werkstätten.

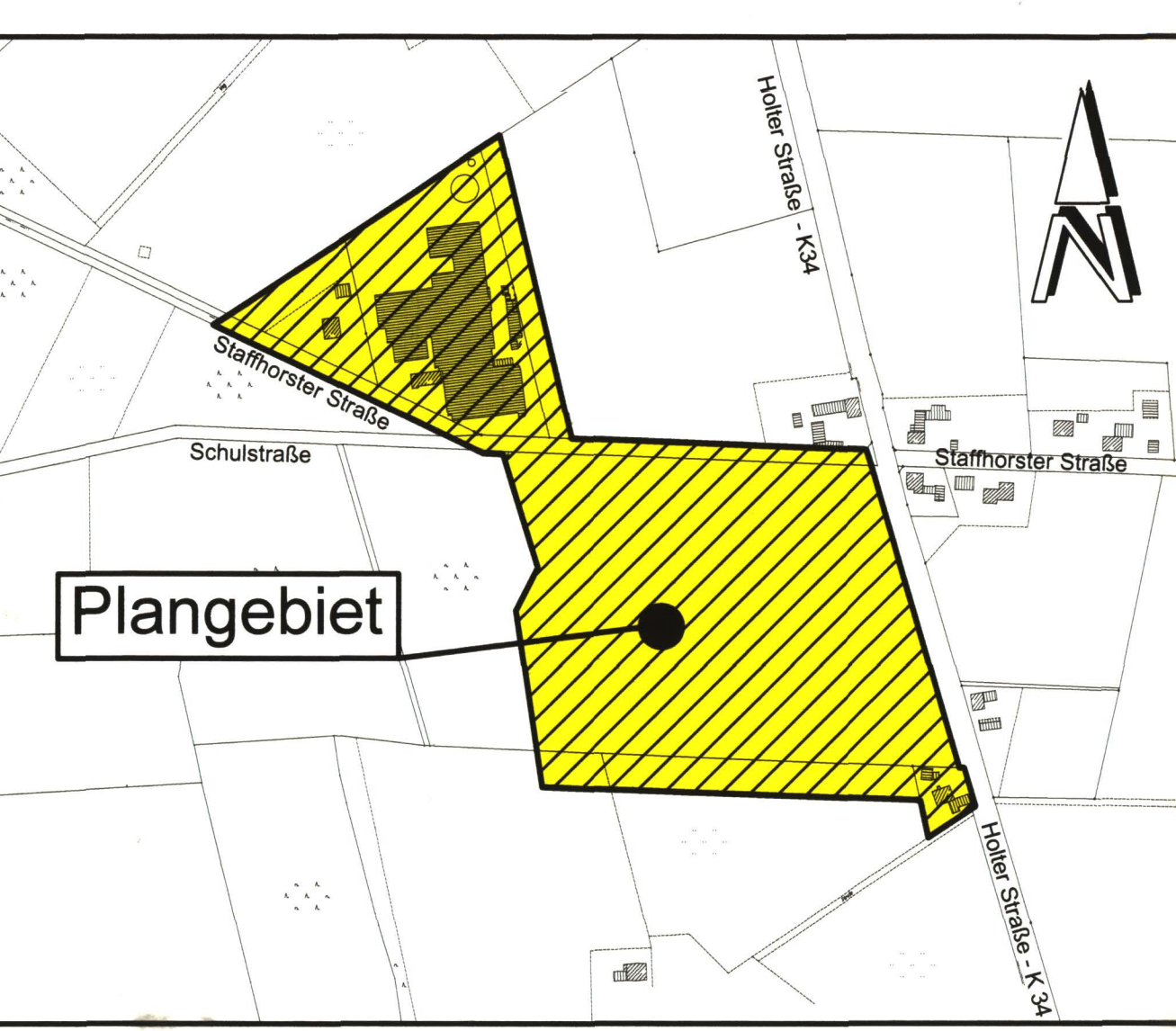
B 1.1.2 Im Teilgebiet 2
ergänzende Anlagen und Einrichtungen zum Teilgebiet 1, dazu gehören: Büro, Lagerflächen und Lagerhallen, Anlagen zur saisonalen Weiterverarbeitung von Produkten, Werkstätten, Hallen für LKW, bis zu zwei Betriebswohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber oder Betriebsleiter.

B 1.1.3 Im Teilgebiet 1 und 2
zugehörige Nebenanlagen wie Tankstellen, Kläranlagen, Stellplätze für LKW und PKW, Blockheizkraftwerk, Regenwasserrückhalteanlagen sowie untergeordnete Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO.

B 1.1.4 Im Teilgebiet 3
bis zu höchstens zwei Betriebswohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber oder Betriebsleiter.

Geflügelverarbeitung Teilgebiet 3 - Betriebswohnung -
I 0,3
0 0,3
L _{Ek} 60/45 dB(A)/qm

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Wietzen
Landkreis Nienburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 "Geflügelverarbeitung Holte"

URSCHRIFT