Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung 1990)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete

GEE — Eingeschränkte Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

OK — Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und Abs, 6 BauGB)

Gasleitung, unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Schutzstreifen der auf der westlichen Seite entlang des Lether Schulweges verlaufenden Sauergas-Sammelleitung Visbek S - Großenkneten (Sicherheitsabstand bei Einzelbebauung 50 m, bei geschlossener Bebauung 200 m beiderseits der Leitung) ist von baulichen Anlagen, in denen sich Menschen dauerhaft aufhalten (Wohngebäude, Werkstätten, Büro- und Verwaltungsgebäude), freizuhalten. Ist ein Unterschreiten der Mindestabstände nach sorgfältiger Abwägung aller Umstände nicht zu vermeiden, können Ausnahmen zugelassen werden, ggf. sind zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.
Das gleiche gilt bei Um- und Erweiterungsbauten von vorhandenen Gebäuden, die bereits jetzt die einzuhaltenden Sicherheitsabstände gemäß § 161 Abs. 4 BVOT unterschreiten (§ 1 Abs. 7 BauNVO i. V. m. § 161 Abs. 4 BVOT).

1.2 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Schallemissionen je m² Grundstücksfläche dürfen folgende Schallleistungspegel (FSP) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 BauNVO):
Tageszeitraum (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 60 dB(A) / m²
Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 45 dB(A) / m²
Die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel gehen von freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung von Luft- und Bodenabsorption aus. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit schallabschirmender Wirkung kann das sich daraus ergebende Abschirmmaß zum vorgegebenen Schallleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.

1.3 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) wird auf 10,0 m (als Höchstmaß) festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante-Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf gemäß § 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise durch Anlagen des Immissionsschutzes (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) und sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO mit untergeordneter Grundfläche überschritten werden. Über die Ausnahme entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO).

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern (z. B. Stieleiche, Traubeneiche, Rotbuche, Hängebirke, Eberesche, Frühe Traubenkirsche, Haselnuss, Holunder, Brombeere, Faulbaum, Schlehe, Hundsrose, Eingriffeliger Weißdorn, Stechpalme) zu bepflanzen. Es ist eine Mindestpflanzenzahl von einer Pflanze pro 1,5 m x 1,5 m (als Durchschnittswert) einzuhalten; pro angefangene 50 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Die anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück an ungefähr gleicher Stelle mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Hinweise

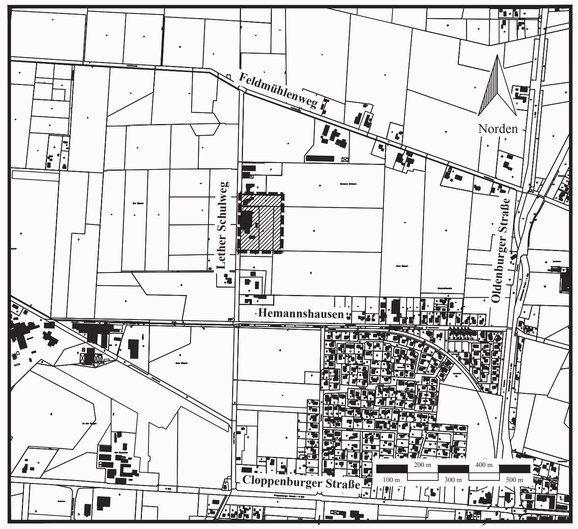
1. Bodendenkmalpflege
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

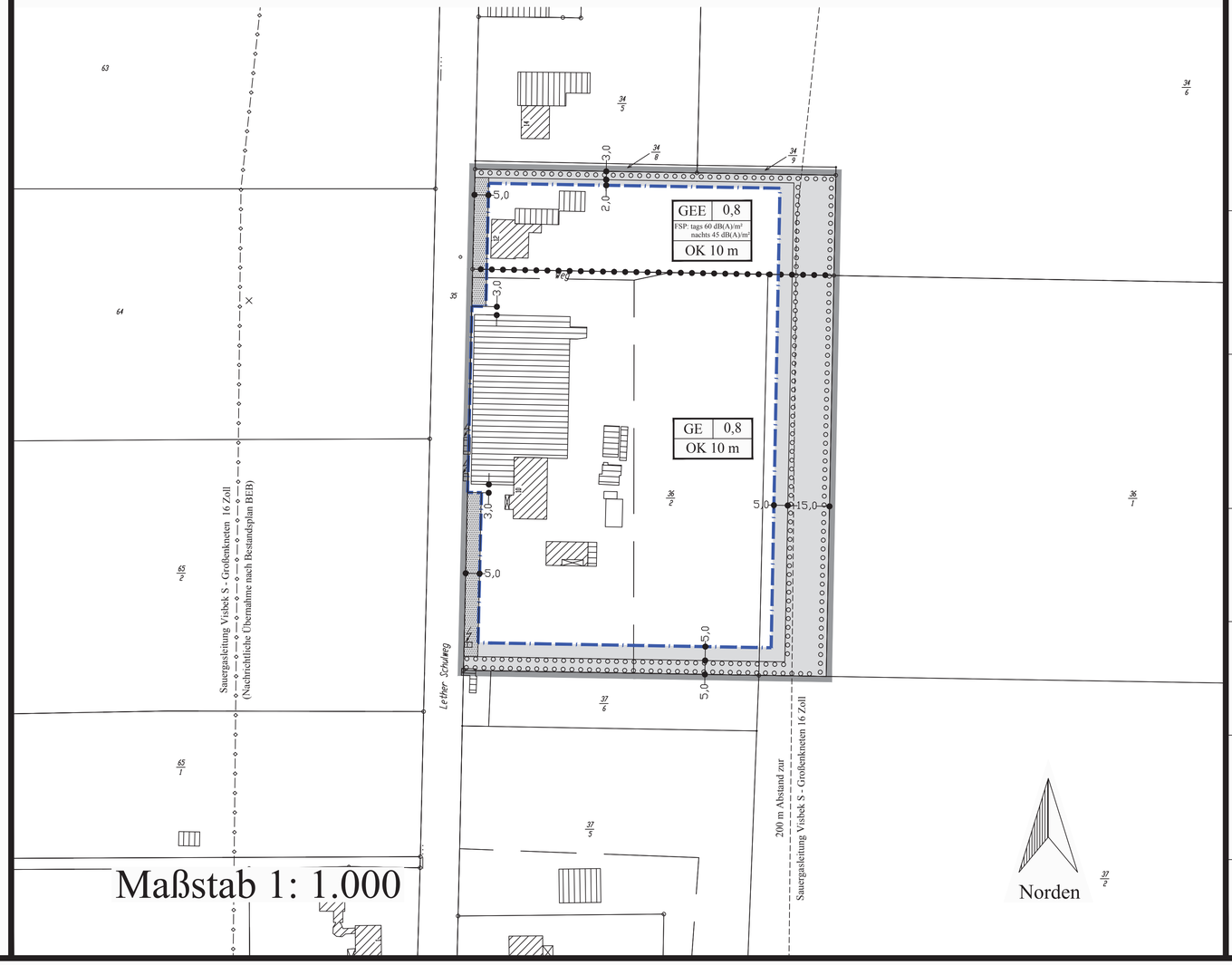
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Beseitigung des Niederschlagswassers
Gemäß § 149 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

3. Altablagerungen
Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten
Bei Bauarbeiten im Kronentraufbereich von standortheimischen Gehölzen sind die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die "Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege - Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999" (RAS-LP 4) zu beachten.





Bebauungsplan 101

Gemeinde Großenkneten
(Landkreis Oldenburg)
"Ahlhorn - östlich Lether Schulweg"

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten den Bebauungsplan Nr. 101 "Ahlhorn - östlich Lether Schulweg", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 12.03.2007
L. S. gez. Bernasko Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 12.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 "Ahlhorn - östlich Lether Schulweg" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.06.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Großenkneten, den 12.03.2007
L. S. gez. Bernasko Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) L4 - 132/06
Maßstab: 1 : 1.000
Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl 2003, Seite 5).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Juli 2006). 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.
Wildeshausen, den 05.04.2007
L. S. gez. Meyer GLL - Cloppenburg Kataster amt Wildeshausen

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
PlanForum Nord GmbH, Am Rieskamp 14, 26197 Großenkneten, Fon: (0 44 35) 97 15 85, Fax: (0 44 35) 97 15 86, info@planforum-nord.de
Großenkneten, den 08.05.2006 / 01.06.2006 / 20.11.2006
gez. J. Mrotzek Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 04.12.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101 "Ahlhorn - östlich Lether Schulweg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.12.2006 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.12.2006 bis 22.01.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Großenkneten, den 12.03.2007
L. S. gez. Bernasko Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 101 "Ahlhorn - östlich Lether Schulweg" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.03.2007 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 12.03.2007
L. S. gez. Bernasko Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 101 "Ahlhorn - östlich Lether Schulweg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.
Großenkneten, den .....
(Bernasko) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 101 "Ahlhorn - östlich Lether Schulweg" sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.
Großenkneten, den .....
Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 101 "Ahlhorn - östlich Lether Schulweg" stimmt mit der Urschrift überein.
Großenkneten, den .....
Bürgermeister