



PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung sowie gemäß § 2 Abs. 6 Wohnungsbauvorschriften, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Zweiteilungsverordnungs- und Wohnungsbaugesetzes, hat der Rat der Gemeinde Grossenkneten diesen Bebauungsplan Nr. 59 B "Grossenkneten Nord", bestehend aus der Flurkarte und den nachstehenden textuellen Festsetzungen, sowie den bestehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Grossenkneten, den 2. 4. 11. 93

VERFAHRENSVERMERKE

Die Rat der Gemeinde Grossenkneten hat in seiner Sitzung am 27.05.93 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 B "Grossenkneten Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gem. § 7 Abs. 1 BauGB am 07.07.93 ortsüblich bekanntgemacht.

Grossenkneten, den 2. 4. 11. 93

PLANUNTERLAGE

Legungsart: Flurkarte

Legungsart: Maßstab: 1:1000

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Verordnungs- und Wohnungsbaugesetzes vom 01.07.1985, Abs. 4 Abs. 5, 197, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Abs. 4 Abs. 5, 197).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Legungsartikels und wird als öffentlich zugängliche bauliche Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 19. 93). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei.

Grossenkneten, den 23. 11. 1993

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Grossenkneten, den 11.07.1993

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwirklichung der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.07.93 den Entwurf des Bebauungsplans einstimmig beschlossen. Der Entwurf ist der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme ausgestellt und wird öffentlich ausgelegt.

Grossenkneten, den 2. 4. 11. 93

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan einstimmig beschlossen. Der Entwurf ist der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme ausgestellt und wird öffentlich ausgelegt.

Grossenkneten, den 2. 4. 11. 93

ANZEIGEN

Gemäß § 2 Abs. 6 Wohnungsbauvorschriften, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Zweiteilungsverordnungs- und Wohnungsbaugesetzes v. 27.04.93 (BGB), § 5, Abs. 1 ist die Durchführung des Baugesetzbuches gemäß § 10 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich.

Grossenkneten, den 2. 4. 11. 93

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 10.12.93 in Kraft für den Bereich des Legungsartikels bekanntgemacht worden. Er ist damit am 10.12.93 in Kraft getreten.

Grossenkneten, den 10.12.93

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Grossenkneten, den 10.12.93

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Grossenkneten, den 10.12.93

- TEXTUELLE FESTSETZUNGEN**
- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Die allgemeinen Wohngebiete (WA) sollen vorwiegend dem Wohnen dienen.
 - Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 sind allgemein zulässig.
 - Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 4 sind ausnahmsweise zulässig.
 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nrn. 4 u. 5) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen für Stellplätze und Zufahrten, die mit wasserundurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche bis zu 10% überschritten werden.
 - In den Bebauungsplanbereichen, in denen Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt ist, dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).
 - Garagen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sind entlang den Erschließungsstraßen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig. Sie haben von den öffentlichen Grünflächen einen Abstand von mind. 2 m einzuhalten.
 - Stellplätze können straßenseitig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie einen Mindestabstand von 2 m zu den Straßenbegrenzungslinien einhalten.
 - Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit landschaftstypischen und standortheimischen Laubgehölzen auszuführen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
 - Die im Bebauungsplanbereich vorhandenen und eingemessenen Bäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) (s. Hinweis Nr. 2).
 - Für abgängige Bäume und bei Neuanpflanzungen sind landschaftstypische und standortheimische Laubgehölze nachzupflanzen (s. Hinweis Nr. 2).
 - Laut gutachterlicher Stellungnahme des TÜV Hannover wird im Bebauungsplanbereich durch Geräuschemissionen aus der Ergasaufbereitungsanlage (BEB) der schalltechnische Immissionsrichtwert von 40 dB(A) in der Nacht für allgemeine Wohngebiete (WA) um bis zu 3 dB(A) überschritten. Wegen der auf den Bebauungsplanbereich einwirkenden Geräuschemissionen sind an den Wohngebäuden bauliche Vorkehrungen zu treffen, bzw. es sind Räume auf der vom öffentlichen abgetrennten Seite des Hauses zu legen, so daß der maximale Innenschallpegel von 30 dB(A) während der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) in Schlaf- und sonstigen Ruheräumen nicht überschritten wird. Durch die technische Ausgestaltung der Öffnungen (Fenster, Türen) ist dabei jederzeit eine dauernde Belüftung des entsprechenden Raumes zu gewährleisten (s. VOI Richtlinie 2719).
 - Im Bebauungsplanbereich ist das Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen (z.B. Terrassen, Wege) auf den Baugrundstücken zu versickern. Die Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG**
(gem. § 56, 97 u. 98 der Niedersächs. Bauordnung NBauO)
- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59 B "Grossenkneten - Nord" der Gemeinde Grossenkneten.
 - Im Bebauungsplanbereich sind Flachdächer mit Ausnahme für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen unzulässig. Die Dächer der Gebäude sind als Malm-, Krüppelmalm- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° oder als Mansarddächer zu errichten.
 - In Bereichen mit offener Bauweise dürfen die Hauptbaukörper eine Länge von 18 m nicht überschreiten.
 - Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur in Form von lebenden Hecken und / oder bepflanzten Pergolen zulässig (s. Hinweis Nr. C.1).
 - Zäune als Grundstückseinfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur im Zusammenhang mit Hecken und Pflanzstreifen als Maschendrahtzäune zulässig. Im Bereich von Hecken sind sie an deren Grundstückseinfriedigungen zu errichten.
 - Ordnungsgemäß handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der §§ 2 bis 7 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
- C. HINWEISE ZUR PLANUNG**
- Landschaftstypisch, standortheimisch und daher vorrangig zu verwenden sind folgende Gehölze:
 - Hecken: Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Weißdorn.
 - Bäume: Hainbuche, Erle, Eberesche, Spitzahorn, Feldahorn, Stieleiche, Obstbäume.
 - Sträucher: Hasel, Flöhder, Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Hartriegel, Weide, Wildrose, Gemeiner Schneeball, Beeren- und Obststräucher.
 - Während der Durchführung von Baumaßnahmen ist jegliche Beeinträchtigung der Vegetationsbedingungen des festgesetzten Baumbestandes durch angemessene Sicherheitsvorkehrungen zu vermeiden. Im Umkreis von mind. 5 m um die Stämme der Bäume zur Erhaltung der Wurzelballen zu unterlassen, bzw. die technischen Regeln zur Erhaltung der Wurzelballen sind zu beachten.
- D. SONSTIGE HINWEISE**
- Gem. Niedersächs. Denkmalschutzgesetz NDSchG: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird darum gebeten, diese Funde unverzüglich der unteren Denkmalbehörde (Landkreis Oldenburg) oder der Gemeinde Grossenkneten zu melden.
 - Gem. Straßenverkehrsordnung (StVO): Die Flächen für Sichtdreiecke dürfen in mehr als 0,80 m Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden. Vorhandener großkroniger Baumbestand bleibt unberührt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

WA	Allgemeine Wohngebiete
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. 0,3	Grundflächenzahl
z.B. 0,6	Geschoßflächenzahl
o	offene Bauweise
o	nur Einzelhäuser zulässig
o	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
z.B. FH 8,50	Firsthöhe, als Höchstgrenze
—	Baugrenze
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
—	Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: GW/RW = Geh- und Radweg
—	Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
—	zu erhaltender Einzelbaum
—	zu erhaltende Baumgruppe
—	Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (siehe textl. Festsetzung Nr. 4)
—	Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
—	Kinderspielfeld
—	Parkanlage
—	Verkehrsgrün
—	Wallhecke (siehe Übernahme gem. NDSchG § 33)
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
—	Grenze der Aufhebungsbereiche
—	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreieck) (siehe Hinweis D.2)

ÜBERSICHTSKARTE

GEMEINDE GROSSENKNETEN
LANDKREIS OLDENBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 59 B
"GROSSENKNETEN NORD"

Einschließlich örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung — Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 59 und von Teilbereichen der Bebauungspläne Nr. 2a/A u. 2a/B