Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung 1990)

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

2 Wo — Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (als Höchstmaß)

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

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

I — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

OK — Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß)

F — Größe der Baugrundstücke (als Mindestmaß)

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

o — Offene Bauweise

E — Nur Einzelhäuser zulässig

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

F — Feuerwehr

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Regenwasserkanal, unterirdisch

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche

Zweckbestimmung "Parkanlage"

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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

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**
Die in *Allgemeinen Wohngebieten* (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. **Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um insgesamt bis zu 30 v. H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Abweichend hiervon dürfen die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster, Rasensteinen oder Schotterrasen befestigt sind, die Grundflächenzahl um bis zu 50 v. H. überschreiten.

2.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) wird auf 9,0 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.

2.3 In den mit *F 700 m²* gekennzeichneten *Allgemeinen Wohngebieten* (WA) beträgt die zulässige Größe der Baugrundstücke mindestens 700 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

3. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (2 Wo)**
In den mit *2 WO* gekennzeichneten *Allgemeinen Wohngebieten* (WA) ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig. Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

4. **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).

5. **Grünordnung**
Innerhalb der *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* ist der gesamte Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen an ungefähr gleicher Stelle mit standortheimischen Gehölzen (z. B. Stieleiche, Rotbuche, Hängebirke, Feldahorn, Hainbuche) zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

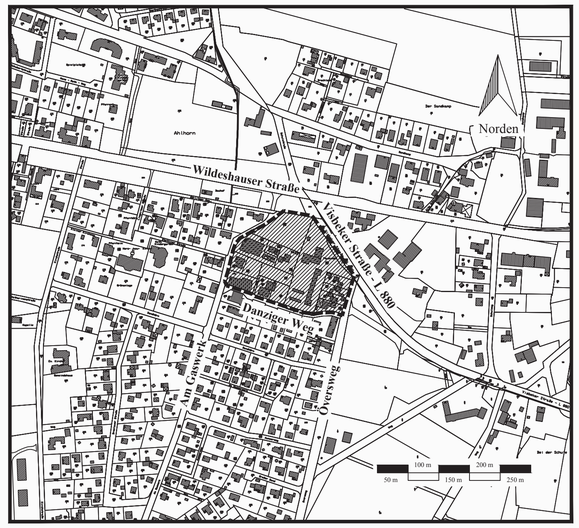
Hinweise

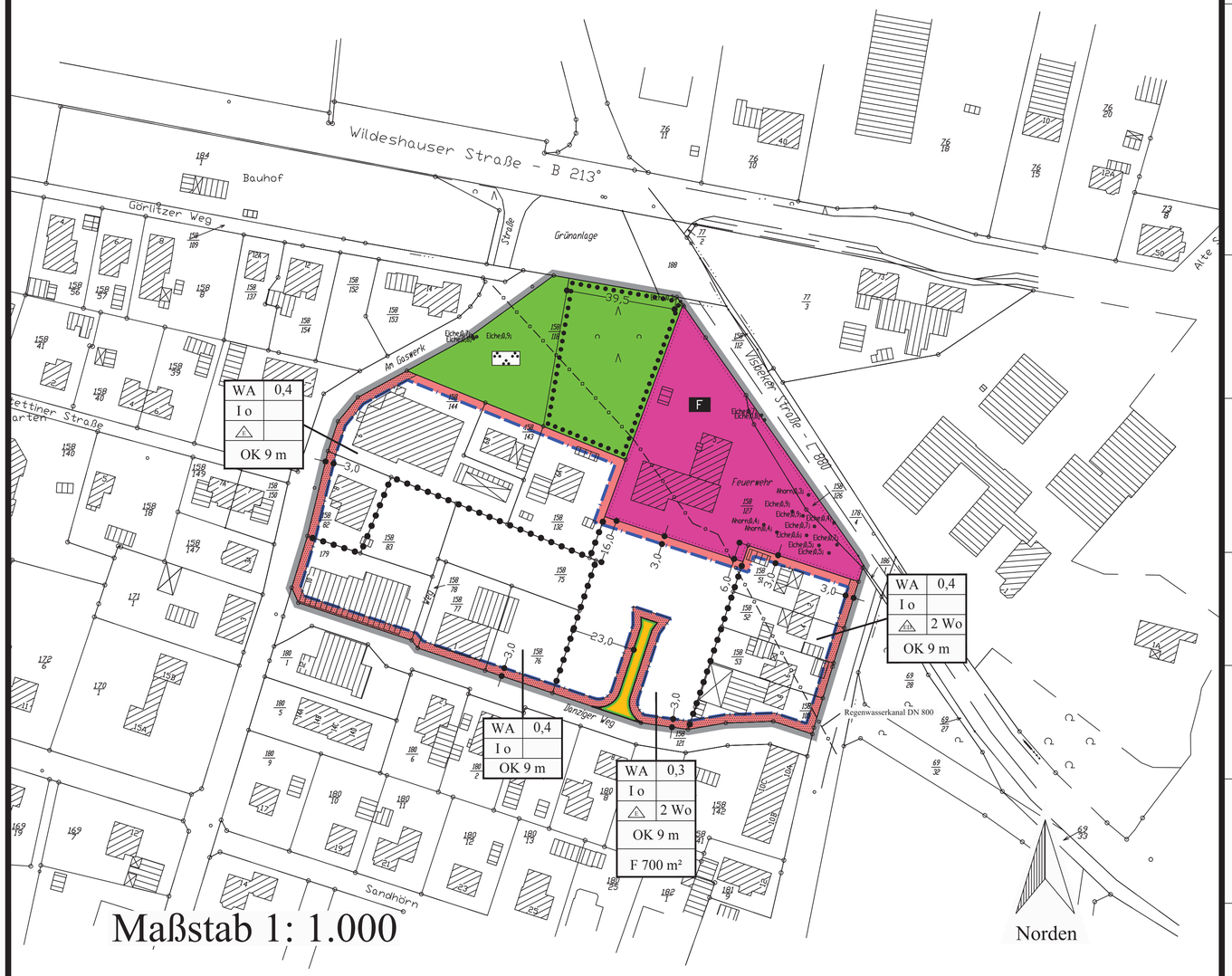
1. **Bodendenkmalpflege**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind 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 106

Gemeinde Großenkneten
(Landkreis Oldenburg)
"Ahlhorn - Danziger Weg"

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3, § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten den Bebauungsplan Nr. 106 "Ahlhorn - Danziger Weg", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 23.06.2008

L. S. gez. Bernasko, Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 03.03.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Ahlhorn - Danziger Weg" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.03.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Großenkneten, den 23.06.2008

L. S. gez. Bernasko, Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
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 im Bereich des Plangebietes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 30.10.2007). 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 28.07.2008

L. S. gez. Meyer, GLL - Cloppenburg, Katasteramt Wildeshausen

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

PlanForum — *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 31.10.2007 / 01.11.2007 / 30.01.2008 / 06.05.2008

gez. J. Mrotzek, Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 03.03.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 "Ahlhorn - Danziger Weg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.03.2008 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.04.2008 bis 03.05.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Großenkneten, den 23.06.2008

L. S. gez. Bernasko, Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 106 "Ahlhorn - Danziger Weg" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.06.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 23.06.2008

L. S. gez. Bernasko, Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 106 "Ahlhorn - Danziger Weg" 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. 106 "Ahlhorn - Danziger Weg" 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. 106 "Ahlhorn - Danziger Weg" stimmt mit der Urschrift überein.
Großenkneten, den .....

(Bernasko), Bürgermeister