Planzeichenerklärung (gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Darstellung	Planzeichen	verwendet
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)		
Wohngebiete	WS	●
Kleinsiedlungsgebiete	WS	○
Reine Wohngebiete	WR	○
Allgemeine Wohngebiete	WA	●
Besondere Wohngebiete	WB	○
Dorfgebiete	MD	○
Mischgebiete	MI	○
Kerngebiete	MK	○
Gewerbliche Baugebiete	GE	○
Gewerbegebiete	GE	○
Industriegebiete	GI	○
Sondergebiete	S	○
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
Geschoßflächenzahl/GFZ	z. B. 0,7	●
Grundflächenzahl/GRZ	z. B. 0,4	●
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	z. B. II	●
Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- u. Höchstmaß	z. B. II–III	○
Zahl der Vollgeschosse, zwingend	z. B. (V)	○
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
Offene Bauweise	o	●
Nur Einzelhäuser zulässig	E	○
Nur Doppelhäuser zulässig	D	○
Nur Hausgruppen zulässig	H	○
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED	●
Geschlossene Bauweise	g	○
Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)	a	○
Baulinie		○
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	Gemeinbedarf	○
Öffentliche Verwaltung (R- Rathaus, P - Polizei)	R	○
Schule	S	○
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	K	○
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, (K - Krankenhaus)	K	○
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (J - Jugendherberge, K - Kindergarten, A - Altenheim)	J, K, A	○
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (T - Theater)	T	○
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (H - Hallenbad, Sp - Sporthalle)	H, Sp	○
Post	P	○
Schulsportzwecke	S	○
Feuerwehr	F	○
Flächen für Sport- und Spielanlagen		○
Sportanlagen		○
Spielanlagen		○
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
Straßenverkehrsflächen		○
Straßenbegrenzungslinie		○
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		○
Verkehrsberuhigter Bereich	V	○
Öffentliche Parkfläche	P	○
Fußgängerbereich	FU	○
Bahnen		○
Luftverkehr		○
Einfahrten		○
Einfahrtsbereiche		○
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (siehe textliche Festsetzungen)		○
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)		
Fläche		○
Elektrizität	E	○
Gas	G	○
Fernheizrohr	FW	○
Wasser	W	○
Abwasser	A	○
Müll	M	○
Ablagerung		○
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)		
oberirdisch		○
unterirdisch		○
(z. B. Wasser, A - Abwasser, E - Elektrizität, G - Gas)		○
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		
Fläche		○
Öffentliche Grünflächen		○
Private Grünflächen		○
Parkanlagen,		○
Dauerkleingärten		○
Sportplatz		○
Spielplatz		○
Zeltplatz		○
Freibad		○
Friedhof		○
Zoopark		○
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)		
Wasserflächen (H - Hafen, T - Teich, S - See)		○
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (R - Regenwasserrückhaltebecken, Ü - Überschwemmungsgebiet		○
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: GW - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung OW - Schutzgebiet für Oberflächengewässer		○
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)		
Flächen für Aufschüttungen		○
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen		○
Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)		
Flächen für die Landwirtschaft		○
Flächen für Wald		○
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)		
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		○
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)		○
anzupflanzende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)		○
anzupflanzende Sträucher (siehe textliche Festsetzungen)		○
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)		○
zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)		○
zu erhaltende Sträucher (siehe textliche Festsetzungen)		○
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (N - Naturschutzgebiet, L - Landschaftsschutzgebiet, D - Naturdenkmal)		○
Sonstige Planzeichen (§ 5 Abs.4 und Abs. 7 und § 9 Abs.5 und Abs. 6 BauGB)		
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen (St - Stellplätze, Ga - Garagen, GGa - Gemeinschaftsgaragen, Sp - Spielplätze)		○
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes (siehe textliche Festsetzungen)		○
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind		○
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)		○
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind:		
Aufschüttung		
Abgrabung		
Stützmauer		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		●
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets		●

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Teilbereich A

1. **WA¹-Gebiet**

   Innerhalb des WA¹-Gebietes sind nicht zulässig:

   1.1 die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke)

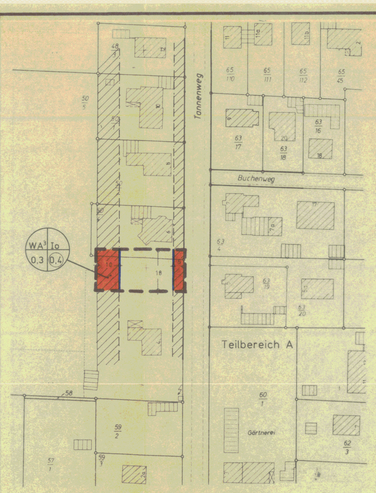
   1.2 die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen).

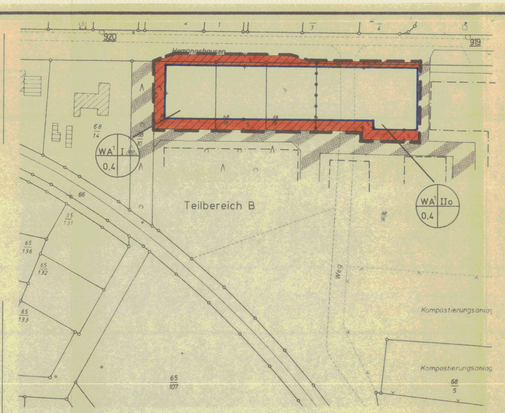
2. **Mindestgröße der Baugrundstücke**

   Die Größe der Baugrundstücke muß mindestens 600 m² betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

3. **Garagen, Nebenanlagen**

   Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind innerhalb der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze) nicht zulässig.





Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Teilbereich B

1. **WA¹-Gebiet**

   Innerhalb des WA¹-Gebietes sind nicht zulässig:

   1.1 die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO'90 allgemein zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe),

   1.2 die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke),

   1.3 die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

2. **Überschreitung der Grundflächenzahl**

   Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten nur bis zu max. 20 v. H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3. **Garagen, Nebenanlagen**

   Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind innerhalb der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze) nicht zulässig.

4. **Immissionsschutz**

   Innerhalb des WA¹-Gebietes müssen oberhalb des Erdgeschosses Fenster und Außenwände von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO sowie Dächer und Dachschrägen bei einem ausgebauten Dachgeschoß nach DIN 4109 (Tabelle 2) ein bewertetes Schalldämmaß von mindestens 35 dB(A) erfüllen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Teilbereich B

(Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit §§ 56, 97 und 98 NBauO)

1. **Dachform, Dachneigung**

   Es sind nur Dächer mit Neigungen von mindestens 30° zulässig.

2. **Fassaden**

   Für die sichtbaren Flächen der Außenwände der baulichen Anlagen ist nur die Verwendung von unverputzten Verblendern zulässig.

3. **Firsthöhen**

   In dem WA¹, in dem zwei Vollgeschosse zulässig sind, darf die Firsthöhe 12,50 m, in dem WA¹, in dem ein Vollgeschoß festgesetzt ist, 9,0 m nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

4. **Ausnahmen**

   Von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 1 und 3 ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Teilbereich C

1. **WA¹-Gebiet**

   Innerhalb des WA¹-Gebietes sind nicht zulässig:

   1.1 die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO'90 allgemein zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe),

   1.2 die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke),

   1.3 die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

2. **Mindestgröße der Baugrundstücke**

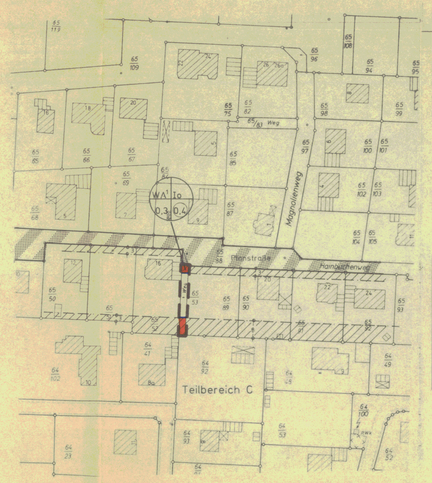
   Die Größe der Baugrundstücke muß mindestens 600 m² betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

3. **Höchstzahl von Wohnungen**

   Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

4. **Garagen, Nebenanlagen**

   Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind innerhalb der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze) nicht zulässig.





Kartengrundlage: Liegenschaftskarte.
Gemarkung: Großenkneten Flur: 31 Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187), dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Bebauungsplan 55

Gemeinde Großenkneten

"Hemannshausen", 5. vereinfachte Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

instara

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 13 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB); der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten diesen Bebauungsplan Nr. 55 "Hemannshausen", 5. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Großenkneten, den 12.07.1994.

(Hannen)
Bürgermeister

(Bernasko)
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 15.12.1993 die Aufstellung der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 beschlossen.

Großenkneten, den 13.07.1994.

(Bernasko)
Gemeindedirektor

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wildeshausen, den

Katasteramt Wildeshausen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

instara
Weher Straße 180, 28309 Bremen
Tel.: 0421 - 45 00 33/40/49, Fax.: 0421 - 45 46 84

Bremen, den 26.11.1993 / 25.03.1994 / 12.07.1994

Entwurfsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 15.12.1993 dem Entwurf der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 und der Begründung zugestimmt.

Großenkneten, den 13.07.1994.

(Bernasko)
Gemeindedirektor

Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB

Der Landkreis Oldenburg als Träger öffentlicher Belange, die von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer sowie die Eigentümer der Nachbargrundstücke wurden mit Schreiben vom 10.01.1994 aufgefordert, eventuelle Einwände, Anregungen und Bedenken vorzubringen.

Großenkneten, den 13.07.1994

(Bernasko)
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der gemäß § 13 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 13.07.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den 13.07.1994

(Bernasko)
Gemeindedirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch beanstandet gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Wildeshausen, den

(Landkreis Oldenburg)

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Großenkneten ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Großenkneten, den

(Bernasko)
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Großenkneten, den

(Bernasko)
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Großenkneten, den

(Bernasko)
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

Großenkneten, den

(Bernasko)
Gemeindedirektor

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Großenkneten, den

(Bernasko)
Gemeindedirektor

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr. 55
Großenkneten