Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung 1990)

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

I — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

OK — Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß)

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

o — Offene Bauweise

E — Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße)

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

Grünfläche

Parkanlage

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Wald

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

F — Größe der Baugrundstücke (als Mindestmaß)

GSt — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde Großenkneten (§ 9 Abs. 1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB)

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

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

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. Denkmalschutz

Baumaßnahmen an Baudenkmalen (vgl. Planzeichnung) müssen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz genehmigt werden. Das Gleiche gilt für Maßnahmen im räumlichen Einwirkungsbereich der Baudenkmale (Umgebungsschutz) gemäß §§ 8 und 10 NDSchG, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigen oder beeinflussen. Im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens ist die Untere Denkmalschutzbehörde (Landkreis Oldenburg) zu beteiligen.

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.

5. Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 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.

6. Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Großenkneten

Der Bebauungsplan Nr. 96 liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Großenkneten. Die Auflagen der Schutzzonenverordnung von Großenkneten (14.12.2003), die landesweite Schutzzonenverordnung vom 24. Mai 1995, die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Gewinnungsgebieten (RistWaG), die Hinweise zu Grundwassergefährdungen durch Baumaßnahmen (DVWK, März 1999), das ATV-Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in WSG“ sowie die DVGW Arbeitsblätter W 101 und W 400-1 sind anzuwenden.

7. Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 85 „Ahlhorn - Kasinowaldsiedlung“

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85 „Ahlhorn - Kasinowaldsiedlung“ treten mit Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 „Ahlhorn - Kasinowaldsiedlung Süd“ im Überschneidungsbereich außer Kraft.

Es gilt die BauNVO 2013

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzung *Allgemeine Wohngebiete* (WA; § 4 BauNVO) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig (§ 12 Abs. 3a BauGB).

1.2 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 25 v. H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Maßzahlen. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante-Fahrbahnmitte der jeweils 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 400 gekennzeichneten Baugebieten beträgt die zulässige Mindestgröße der Baugrundstücke 400 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den mit 1 WO gekennzeichneten Baugebieten ist pro Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In 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).

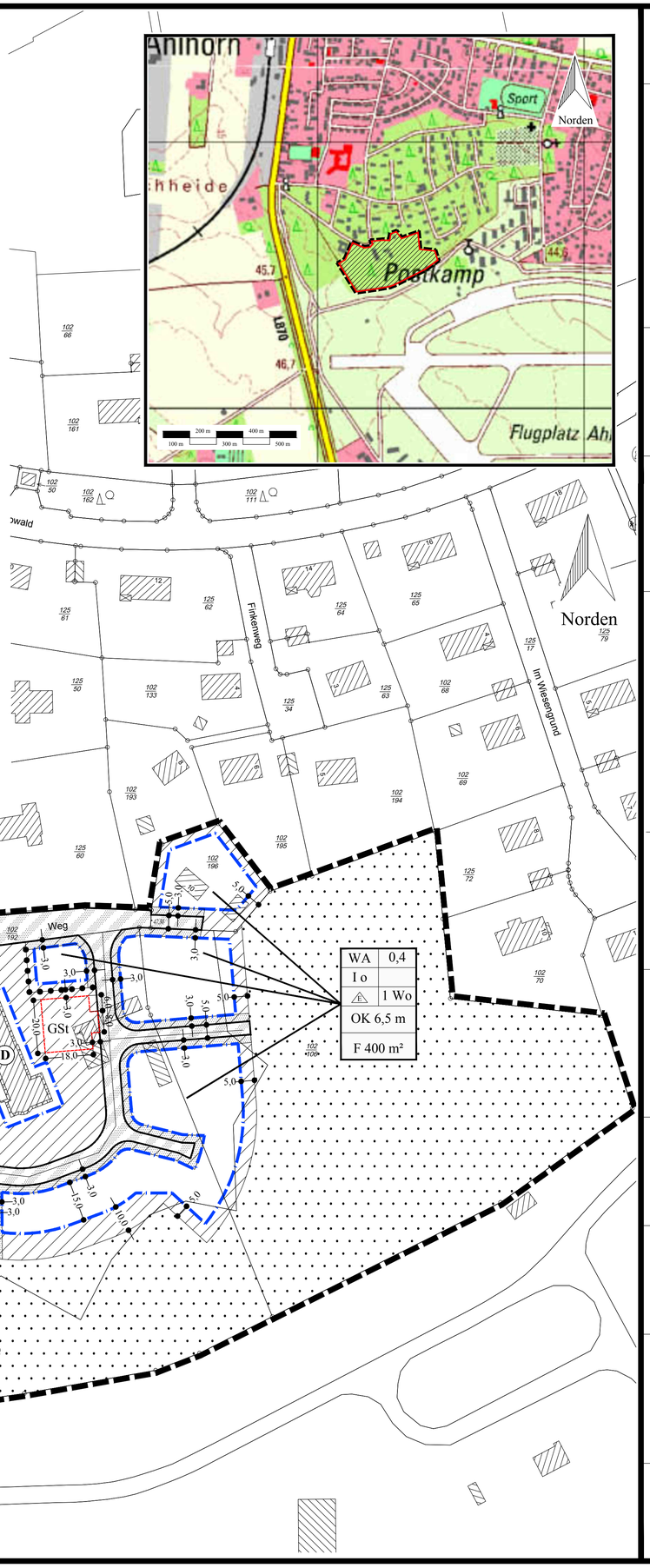
5. Grünordnung

5.1 Außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der *Flächen für Stellplätze* sind alle standortheimischen Laubgehölze mit einem Stammdurchmesser > 0,3 m (gemessen 1,0 m über OK-Gelände) 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).

5.2 Die Entfernung eines festgesetzten Gehölzes kann im Einvernehmen mit der Gemeinde als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB), wenn dies zur Erschließung von Baugrundstücken erforderlich ist. Es ist eine Nachpflanzung auf dem betroffenen Grundstück mit Gehölzen gleicher Art vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5.3 Innerhalb der *Fläche für Wald* ist angrenzend an die *Allgemeinen Wohngebiete* (WA) ein mindestens 25 m breiter Streifen als Waldrand zu gestalten. Die Fläche ist mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern (z. B. Eberesche, Birke, Hainbuche, Schwarzdorn, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Hasel, Faulbaum) zu bepflanzen. Das Pflanzgut muss einer nach dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zugelassenen Herkunft entsprechen. Die Aufforstung muss spätestens mit der auf den Beginn der Umsetzung des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode abgeschlossen sein.

Die Bepflanzung ist in einem Verband von 2,0 m x 1,0 m in einem Umfang von mindestens 0,95 ha vorzunehmen. Die Baum- bzw. Strauchanten sind gruppenweise zu mischen, wobei die Bäume bevorzugt im Nahbereich des Steilrandes des nicht umzuwandelnden Waldaltbestandes zu pflanzen sind.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 96

Gemeinde Großenkneten
(Landkreis Oldenburg)
„Ahlhorn - Kasinowaldsiedlung Süd“

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Ahlhorn - Kasinowaldsiedlung“

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 „Ahlhorn - Kasinowaldsiedlung Süd“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den 08.12.2014

L. S. gez. Schmidtke, Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 27.05.2013 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 „Ahlhorn - Kasinowaldsiedlung Süd“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.06.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Großenkneten, den 08.12.2014

L. S. gez. Schmidtke, Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
- Katasteramt Wildeshausen -

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 11. 2012). 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 06.07.2016

L. S. gez. Müller, LGLN, RD Oldenburg-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 21.08.2013 / 02.10.2013 / 20.03.2014 / 23.04.2014

gez. J. Mrotzek, Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 22.05.2014 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 „Ahlhorn - Kasinowaldsiedlung Süd“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.07.2014 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.07.2014 bis 14.08.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Großenkneten, den 08.12.2014

L. S. gez. Schmidtke, Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 „Ahlhorn - Kasinowaldsiedlung Süd“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.12.2014 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 08.12.2014

L. S. gez. Schmidtke, Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 „Ahlhorn - Kasinowaldsiedlung Süd“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.05.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 20.05.2017 rechtsverbindlich geworden.
Großenkneten, den 22.05.2017

L. S. gez. Schmidtke, Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 „Ahlhorn - Kasinowaldsiedlung Süd“ 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 „Ahlhorn - Kasinowaldsiedlung Süd“ stimmt mit der Urschrift überein.
Großenkneten, den .....

(Schmidtke) Bürgermeister