Maßstab 1 : 12000

Norden

Cloppenburger Straße - B 213

Schlehenweg

Falschheider Weg

Graben

Zeppelinring

Weg

Ortmoorweg

Teich

GE	a
0,8	FSP
Max. Höhe baulicher Anlagen: 20m	

GI¹	a
0,8	FSP
Max. Höhe baulicher Anlagen: 20m	

GI²	a
0,8	FSP
Max. Höhe baulicher Anlagen: 20m	

GI²	a
0,8	FSP
Max. Höhe baulicher Anlagen: 15m	

GI²	a
0,8	FSP
Max. Höhe baulicher Anlagen: 10m	

GE	a
0,8	FSP
Max. Höhe baulicher Anlagen: 10m	

Bebauungsplan 75

Gemeinde Großenkneten

"Gewerbe– und Industriegebiet Ahlhorner Heide"

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Hemannshausen"

instara

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten diesen Bebauungsplan Nr. 75 "Gewerbe und Industriegebiet Ahlhorner Heide", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Großenkneten, den 22.03.1995

gez. Heinsen (Heinsen) Bürgermeister — L.S. — gez. Bernasko (Bernasko) Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 25.08.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Großenkneten, den 22.03.1995

L.S. — gez. Bernasko (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.....). 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.

Cloppenburg, den .....

Dipl. Ing. Werner Timmen
Öffentl. best. Vermessungsing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara Vahrer Straße 180, 28309 Bremen
Tel.: 0421 – 45 00 33/40/49, Fax.: 0421 – 45 46 84

Bremen, den 14.12.1994/22.03.1995 — L.S. — gez Dr. Hautau (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 14.12.1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.12.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.12.1994 bis 31.01.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großenkneten, den 22.03.1995

L.S. — gez. Bernasko (Bernasko) Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großenkneten, den .....

(Bernasko) Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.03.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den 22.03.1995

L.S. — gez. Bernasko (Bernasko) Gemeindedirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: .....) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Oldenburg, den .....

(Bezirksregierung Weser–Ems)

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 03.01.1996 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ~~mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Wildeshausen, den 21.03.1996

L.S. — gez. Eilers (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 04.04.1996 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser–Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 04.04.1996 rechtsverbindlich geworden.

Großenkneten, den 04.04.1996

L.S. — gez. Bernasko (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. 75 Großenkneten

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.2 Emissionsbeschränkung durch Emissionshöchstwerte (FSP)

1.2.1 In den Gewerbe– und Industriegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je qm Grundstücksfläche nachstehende Schalleistungspegel nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Baugebiet	Schallemissionen je qm Grundstücksfläche (FSP) tags	nachts
GE	60,0 dB (A)	45,0 dB (A)
GI ¹	65,0 dB (A)	45,0 dB (A)
GI ²	70,0 dB (A)	57,0 dB (A)

1.2.2 Die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel gehen von freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung von Luft– und Bodenabsorbtion aus. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit schallabschirmender Wirkung kann das sich daraus ergebende Abschirmmaß zum vorgegebenen Schalleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen)
Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks.
Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) können zugelassen werden, sofern das Einvernehmen mit der Gemeinde sowie der zuständigen Luftfahrtbehörde hergestellt wird.

3. Bauweise
In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

4. Oberflächenentwässerung
In den Gewerbe– und Industriegebieten ist das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf den Grundstücken zu versickern. Eine Einleitung in nicht befestigte Entwässerungsgräben oder –mulden (Böschungsneigung mindestens 1:3) ist zulässig. Diese nicht befestigten Entwässerungsgräben oder –mulden sollen innerhalb der mit Ziffer II bezeichneten "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (vgl. Festsetzung 5.2.2) auf der dem Baugrundstück zugewandten Seite angelegt werden. Ein Abfluß zu der "Fläche für die Abwasserbeseitigung" (Absetzbecken) ist zu ermöglichen.
Von dieser Festsetzung bleiben unberührt
– die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser,
– die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis sowie
– das gemäß NWG erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren.

5. Pflanzerhalt / Pflanzgebot

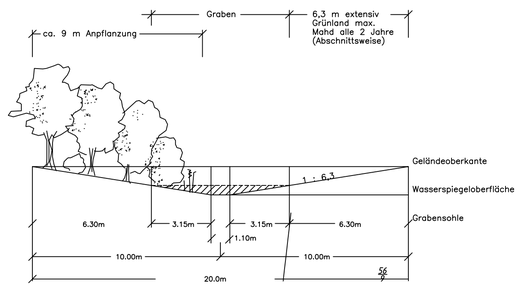
5.1 Pflanzerhalt
Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der Gehölzbestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten. Abgänge sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

5.2 Pflanzgebote

5.2.1 Die mit Ziffer I bezeichneten "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Folgende Mindestpflanzdichten und –qualitäten sind einzuhalten:
– Pro 200 qm ist ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 12 cm Stammumfang, zu pflanzen.
– Pro 50 qm ist ein weiterer Laubbaum in der Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, o. Ballen, 200 – 250 cm, zu pflanzen.
– Pro 4 qm ist ein Strauch in der Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, o. Ballen, 60 – 100 cm, zu pflanzen.
Als Gehölze sind zu verwenden:
– Großkronige, einheimische Laubbäume: Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Buche (Fagus sylvatica).
– Sonstige Bäume: Sandbirke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Zitterpappel (Populus tremula), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hainbuche (Carpinus betulus),
– Sträucher: Stechpalme (Ilex aquifolium), Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus spec.), Schlehe (Prunus spinosa), Feldahorn (Acer campestre), Wildformen der Obstbäume (Prunus avium, Malus sylvestris, Pyrus communis), Hundsrose (Rosa canina), Hasel (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus).
Die Bepflanzungen sind durch naturnahe Pflege dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a/b BauGB).

5.2.2 Die mit Ziffer II bezeichneten Flächen sind auf ca. der Hälfte ihrer Breite, mindestens jedoch einem Drittel, mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu den Außengrenzen des Plangebietes hin zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Folgende Mindestpflanzdichten und –qualitäten sind einzuhalten:
– Pro 200 qm ist ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 12 cm Stammumfang, zu pflanzen.
– Pro 50 qm ist ein weiterer Laubbaum in der Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, o. Ballen, 200 – 250 cm, zu pflanzen.
– Pro 4 qm ist ein Strauch in der Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, o. Ballen, 60 – 100 cm, zu pflanzen.
Als Gehölze sind zu verwenden:
– Großkronige, einheimische Laubbäume: Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Buche (Fagus sylvatica).
– Sonstige Bäume: Sandbirke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Zitterpappel (Populus tremula), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hainbuche (Carpinus betulus).
– Sträucher: Weidenarten (Salix spec.), Erle (Alnus glutinosa), Moorbirke (Betula pubescens), Schneeball (Viburnum opulus).
Die Bepflanzungen sind durch naturnahe Pflege dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a/b BauGB).
Zur Ableitung des auf den Grundstücken anfallenden nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers sind zu den Baugrundstücken hin offene Gräben anzulegen, deren Böschungsneigungen mindestens 1:3 betragen müssen (vgl. Regelquerschnitt). Die Böschungen sind als Ruderalflächen weitgehend der Sukzession zu überlassen und höchstens einmal jährlich im Spätsommer (nach dem 1. Sept.) abschnittsweise zu mähen.

Regelquerschnitt



5.3 Öffentliche Verkehrsflächen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist pro 200 qm ein großkroniger Laubbaum (z. B. Stieleiche, Sommerlinde in der Qualität: Hochstamm, 3 x verpfl., m. Ballen, 12 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Wurzelbereich ist eine mindestens 15 qm große Fläche frei von jeder Versiegelung oder sonstigen nicht gärtnerischen Nutzung zu halten. Die Fläche ist zu ruderalisieren oder mit Stauden (z.B. Storchschnabel, Margeritten, Rittersporn, Golderdbeeren) zu bepflanzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

5.4 Sonstige Bepflanzungen
In den Gewerbe– und Industriegebieten sind 20 % der Grundstücksfläche – unter Anrechnung der gemäß textl. Festsetzung 5.2.1 und 5.2.2 bepflanzten Flächen – als Wildwiesen anzulegen und höchstens einmal jährlich im Spätsommer (nach dem 1. Sept.) zu mähen. Alternativ können Gehölzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern oder Bepflanzungen mit Stauden vorgenommen werden (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).
Die Bepflanzungen sind durch naturnahe Pflege dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a/b BauGB).

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die Flächen sind als Ruderalflächen weitgehend der Sukzession zu überlassen und höchstens einmal jährlich im Spätsommer (nach dem 1. Sept.) zu mähen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Nachrichtliche Hinweise

1. Sichtfelder



Die gekennzeichneten Sichtfelder sind 0,8 m oberhalb der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Straßen ständig von jeglicher sichtversperrender bzw. sichtbehinderndner Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 NStrG).

2. Bodendenkmalpflege
Bodenfunde mit geschichtlicher Bedeutung sind meldepflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

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

4. Baubeschränkungszone entlang der B 213 (Cloppenburger Straße)
Im Bereich der Baubeschränkungszone entlang der B 213 (40 m vom befestigten Fahrbahnrand) ist die Errichtung von Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht zulässig (§ 9 FStrG).

5. Bauschutzbereich des Flugplatzes Ahlhorn
Das Aufstellen oder der Betrieb von baulichen und anderen Anlagen oder Vorrichtungen (z. B. Baukräne), die eine Höhe von 68 m über NN überschreiten, ist gemäß §§ 15/16a LuftVG mindestens 14 Tage vor Auf– und Abbau mit der zuständigen Flugsicherung des Flugplatzes Ahlhorn abzustimmen.

6. Schutzstreifen der Sauergassammelleitung Vi S – Großenkneten
Der Schutzstreifen der entlang des Lether Weges verlaufenden Sauergassammelleitung Vi S – Großenkneten (200 m beiderseits der Leitung) ist von baulichen Anlagen, in denen sich Menschen dauerhaft aufhalten, freizuhalten (§ 161 Abs. 4 BVÖT).

Planzeichenerklärung

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

GE — Gewerbegebiete
GI — Industriegebiete
FSP — Flächenbezogener Schalleistungspegel (siehe textliche Festsetzungen)

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

z.B. 0,8 — Grundflächenzahl/GRZ

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

– – – – – Baugrenzen

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Flächen und Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für die Abwasserbeseitigung

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)

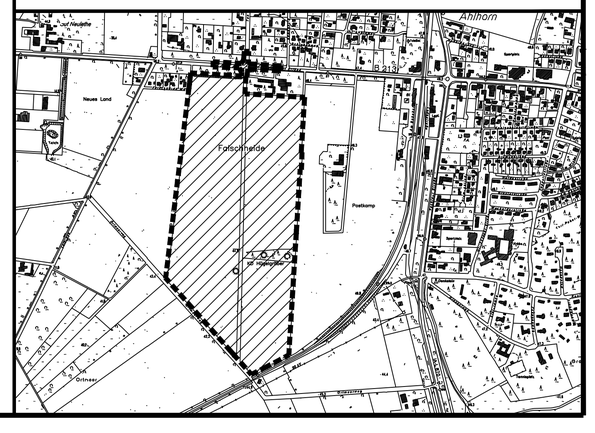
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Gemeinde, Großenkneten, B-Plan 75, Proj.–Nr.: 26197 / 016, Größe: 115 x 83 Farbe