



Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerklärung 1990)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

	Allgemeines Wohngebiet
	Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
OK	Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

o	Offene Bauweise
---	Baugrenze

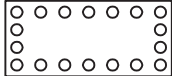
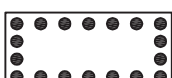
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)


	Wasserzug
---	-----------

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	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)
---	---

Bauordnungsrechtliche Festsetzung

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 NBauO)

1.) Dachneigung

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den Mischgebieten (MI) sind nur geneigte Dächer zulässig, deren Neigungswinkel mindestens 30° betragen muss. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Wintergärten, Solaranlagen, untergeordnete Gebäudeteile (Dachgauben, Vordächer etc.) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in Form von Gebäuden und Garagen (§ 12 BauNVO).

2.) Farben der Baumaterialien

2.1) Für die Dacheindeckung der geeigneten Dachflächen sind nur rote/rotbraune und anthrazit/ schwarze Farbtöne zulässig.
2.2) Alle Außenwände sind so zu gestalten, dass mindestens 2/3 der Fläche den ortstypischen roten, rotbraunen bzw. rotbunten Farbtönen entsprechen.

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 Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder 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 Denkmal-schutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2.) Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 149 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlags-wassers 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 ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftsgestaltung - Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ (RAS-LG 4) zu beachten.

5.) Sichtfelder

Die Flächen der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 Abs. 6 BauGB / § 31 Abs. 2 NStrG).

6.) Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen im Plangebiet ist gemäß Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) von Bebauung, Bodenablagerung und festen Einzäunungen freizuhalten.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.) Art der baulichen Nutzung

1.1) Die in Allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
1.2) Die in Mischgebieten (MI) gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Ver-gnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO aus-nahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2.) Höhe baulicher Anlagen

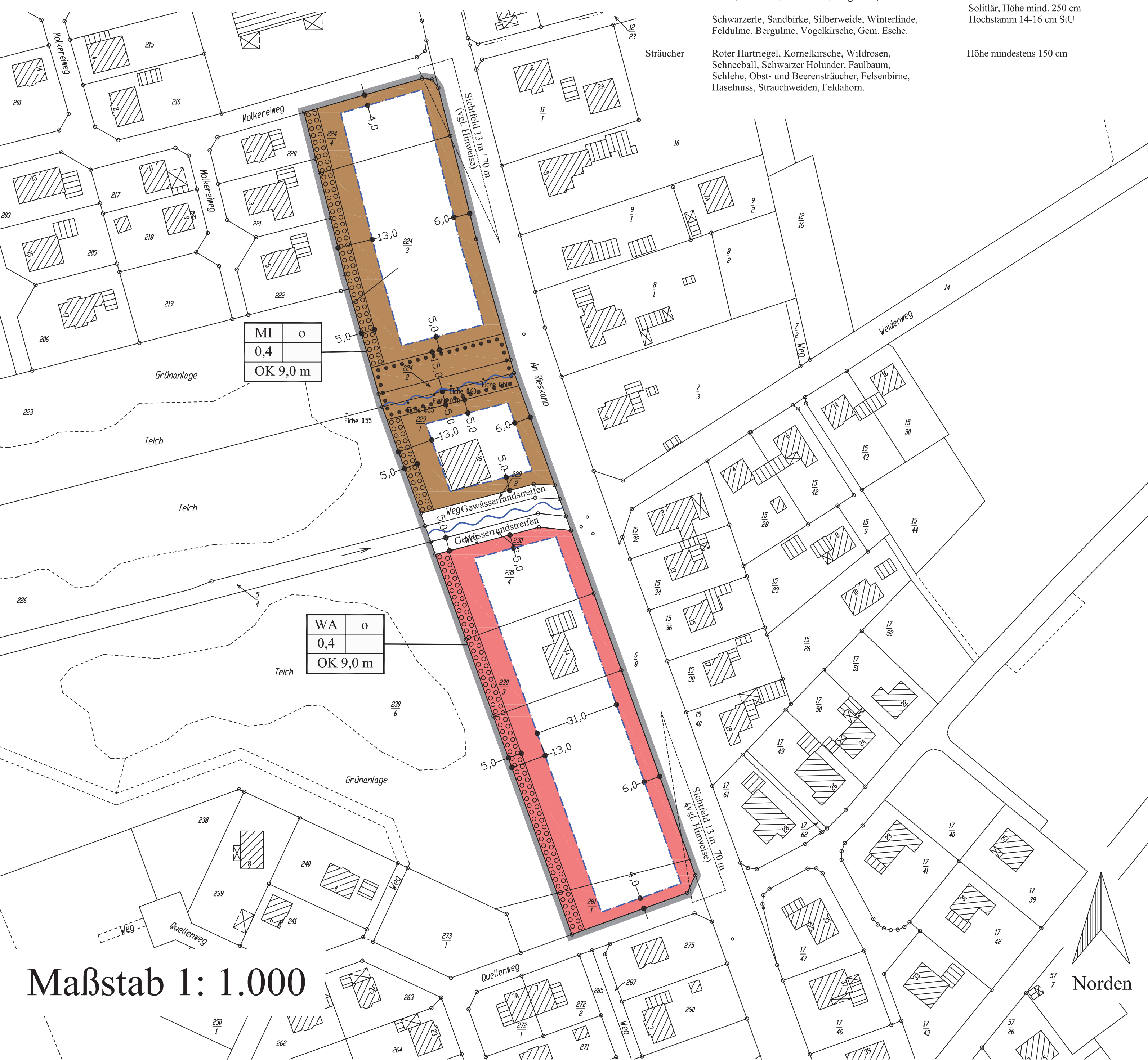
Die Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) wird auf 9,0 m (als Höchstmaß) festge-setzt. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante-Fahrbahnmittle der Straße „Am Rieskamp“; Bemessungs-punkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf gemäß § 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO aus-nahmsweise durch Anlagen des Immissionsschutzes (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) und sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO mit untergeordneter Grundfläche überschritten wer-den. Über die Ausnahme entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

3.) Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden mit einem umbauten Raum von mehr als 50 m³ sind im Bereich zwischen den überbaubaren Flä-chen und der Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Rieskamp“ nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO).

4.) Versiegelung durch Nebenanlagen

Garagenzufahrten und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 20 v. H. Fugenteil, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) zulässig.



5.) Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Innerhalb der "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" sind der Gehölzbestand sowie der Graben zu erhalten. Zusätzlich sind hier Bepflanzungen mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern (Arten und Qualitäten s. Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB). Beim Absterben von Gehölzen ist eine Neuanpflanzung mit Gehölzen gleicher Art vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB).

6.) Pflanzgebote

6.1) Mindestens 15 v. H. der Fläche der einzelnen Baugrundstücke sind mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern in einer Pflanzdichte von 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen (Arten und Qualitäten s. Artenliste). Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote werden hierbei angerechnet. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB).
6.2) Innerhalb aller Baugebiete ist auf den Grundstücken pro 200 m² Grundstücksfläche ein stand-ortheimischer Laubbaum (Arten und Qualitäten s. Artenliste) anzupflanzen und dauerhaft zu er-halten. Der gemäß Festsetzung 6.1 angelegte Baumbestand wird hierbei angerechnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB).
6.3) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen sind standortheimische Laubbäume und -sträucher (Arten und Qualitäten s. Artenliste) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanz abstände dürfen max. 1,5 m x 1,5 m betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB).
6.4) Beim Absterben von Gehölzen, die gemäß den Festsetzungen 6.1 bis 6.3 gepflanzt wurden, ist eine Neuanpflanzung mit Gehölzen gleicher Art vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB).
6.5) Die zeichnerisch und textlich getroffenen Festsetzungen über die Bepflanzungen sind unmit-telbar in der auf den Bezug des Hauses folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) zu erfüllen.

Artenliste: Die gemäß den Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind der nach-folgenden Liste zu entnehmen und in der angegebenen Qualität (Mindestanforderung) zu pflanzen.

Bäume	Obstbaum, Wildapfel, Wildbirne, Walnuss, Mehlbeere, Vogelbeere (= Eberesche), Eiche, Rotbuche, Hainbuche, Bergahorn, Schwarzerle, Sandbirke, Silberweide, Winterlinde, Feldulme, Bergulme, Vogelkirsche, Gem. Esche.	Hochstamm Hochstamm 10-12 cm StÜ oder Solitär, Höhe mind. 250 cm Hochstamm 12-14 cm StÜ oder Solitär, Höhe mind. 250 cm Hochstamm 14-16 cm StÜ
Sträucher	Roter Hartriegel, Kornelkirsche, Wildrosen, Schneeball, Schwarzer Holunder, Faulbaum, Schlehe, Obst- und Beerensträucher, Felsenbirne, Haselnuss, Strauchweiden, Feldahorn.	Höhe mindestens 150 cm

Bebauungsplan

Gemeinde Großenkneten (Landkreis Oldenburg)

"Großenkneten-Rieskamp", 1. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemein-deordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten den Bebauungsplan Nr. 71 "Großenkneten - Rieskamp", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Ört-liche Bauvorschrift), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 24.03.2003

L. S.

gez. Bernasko
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 09.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 "Großenkneten - Rieskamp", 1. Änderung, be-schlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.09.2002 ortsüblich bekannt-gemacht worden.
Großenkneten, den 24.03.2003

L. S.

gez. Bernasko
Bürgermeister

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebau-lich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 13.11.2002). 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.
gez. Eberhardt
Wildeshausen, den 11.06.2003

L. S.

Vermessungs- und Katasterbehörde
Oldenburger Land
Katasteramt Wildeshausen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

	PlanForum Nord GmbH Obernstraße 55 28832 Achim	Fon: (0 42 02) 88 57 56 Fax: (0 42 02) 88 57 55 planforum.nord@t-online.de
---	---	--

Achim, den 14.08.2002 / 20.08.2002 / 16.09.2002 / 29.10.2002 / 13.11.2002

gez. Mrotzek
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 18.11.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 71 "Großenkneten - Rieskamp", 1. Änderung, und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.11.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.12.2002 bis 06.01.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Großenkneten, den 24.03.2003

L. S.

gez. Bernasko
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 71 "Großenkneten - Rieskamp", 1. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.03.2003 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 24.03.2003

L. S.

gez. Bernasko
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 71 "Großenkneten - Rieskamp", 1. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Großenkneten, den

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 71 "Großenkneten - Rieskamp", 1. Änderung, ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Großenkneten, den

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 71 "Großenkneten - Rieskamp", 1. Änderung, sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Großenkneten, den

Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 71 "Großenkneten - Rieskamp", 1. Änderung, stimmt mit der Urschrift überein.
Großenkneten, den

Bürgermeister