Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung 1990)

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

GE — Gewerbegebiete

GEe — Eingeschränkte Gewerbegebiete

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

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

OK — Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß)

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

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

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet befindet sich das Flächendenkmal „Celtic Fields“ (Großenkneten, FStNr. 411), dessen genaue Ausdehnung nicht bekannt ist. Zudem wird das Plangebiet teilweise von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen sowie auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Oldenburg) unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Gesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. 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.

3. Altablagerungen

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Oldenburg) 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.

6. Sichtfelder

Die Fläche der freizuhaltenden Sichtfelder an der Kreisstraße K 239 „Ahlhorner Straße“ darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 Abs. 6 BauGB / § 31 Abs. 2 NStrG).

7. Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Großenkneten

Die Flächen südwestlich der Straße „Am Brink" liegen innerhalb der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes für die Fassungen Sage und Hagel des Wasserwerkes Großenkneten. Die Auflagen der Schutzzonenverordnung von Großenkneten vom 13.12.2003, die landesweite Schutzzonenverordnung vom 09.11.2009, die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWaG) sowie die Technischen Regeln DVGW - Arbeitsblatt W 101 - sind zu beachten.

Es gilt die BauNVO 2013

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.2 In den *eingeschränkten Gewerbegebieten* (GEe) sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Schallemissionen je qm Grundstücksfläche dürfen folgende flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 BauNVO):

Tageszeitraum (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 62,5 dB(A) / qm
Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 47,5 dB(A) / qm

Die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel 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 Schallleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) beträgt 10,0 m (als Höchstmaß). 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.

3. Grünordnung

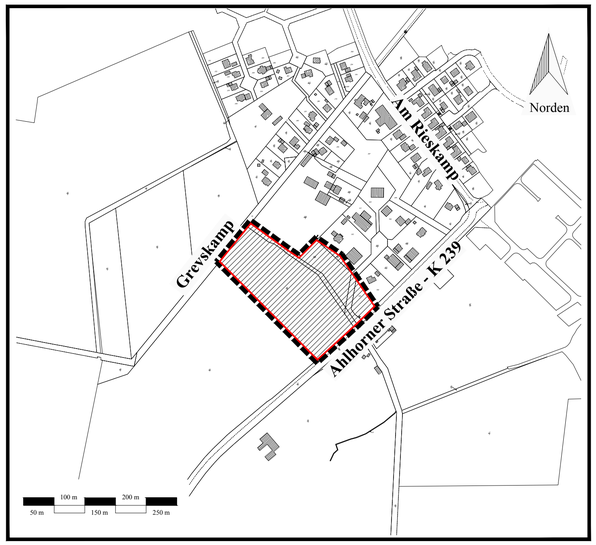
3.1 Innerhalb des Plangebietes sind alle Laubbäume mit einem Stammdurchmesser > 0,3 m (gemessen 1,0 m über OK-Gelände) zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück an ungefähr gleicher Stelle mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

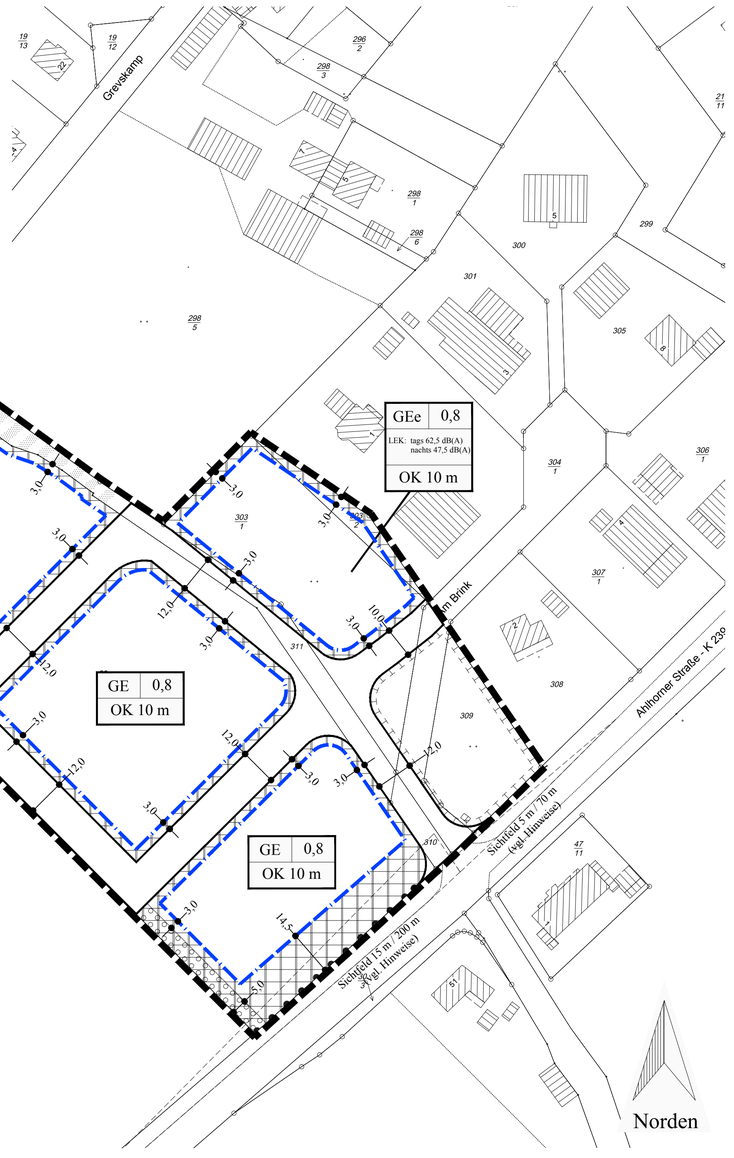
Die Entfernung eines Baumes kann im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies zur Erschließung von Baugrundstücken erforderlich ist. Es ist eine Nachpflanzung auf dem betroffenen Grundstück mit Gehölzen gleicher Art vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

3.2 Die Flächen zum *Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind in der auf die Fertigstellung des Rohbaus folgenden Pflanzperiode mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern (z. B. Stieleiche, Rotbuche, Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Frühe Traubenkirsche, Haselnuss, Holunder, Brombeere, Liguster, Schlehe, Kornelkirsche, Schneeball, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche) zu bepflanzen. Es ist eine Mindestpflanzenzahl von einer Pflanze pro 1,5 x 1,5 m einzuhalten; pro angefangene 50 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum (Mindestqualität: Hochstamm, 12 _ 14 cm Stammumfang) zu pflanzen.

3.3 Die *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind als Obstwiese zu entwickeln. Es sind hochstämmige Obstbäume (1,80 - 2,20 m) regionaler Herkunft in einem Pflanzabstand von 9 m in der Reihe und einem Reihenabstand von 10 m zu pflanzen. Die Obstgehölze sind gegen Wildverbiss zu schützen. Das Grünland ist extensiv zu pflegen. Es ist 2 x jährlich von innen nach außen oder nur von einer Seite aus zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Dünger (organischer oder mineralischer) ist untersagt.

3.4 Die gemäß 3.2 bis 3.3 anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).





Bebauungsplan 121

Gemeinde Großenkneten
(Landkreis Oldenburg)

„Großenkneten - Gewerbegebiet Am Brink“

Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 79 „Westlich Am Rieskamp“

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten den Bebauungsplan Nr. 121 „Großenkneten - Gewerbegebiet Am Brink“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den 13.06.2016
L. S. gez. Schmidtke, Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 18.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Großenkneten - Gewerbegebiet Am Brink“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.06.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Großenkneten, den 13.06.2016
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 März 2015). 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
gez. Müller
LGLN, RD Oldenburg-Cloppenburg
Katasteramt Wildeshausen
L. S.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

PlanForum
PlanForum Nord GmbH *Fon: (0 44 35) 97 15 85*
Am Rieskamp 14 *Fax: (0 44 35) 97 15 86*
26197 Großenkneten *info@planforum-nord.de*

Großenkneten, den 11.05.2015 / 03.09.2015 / 15.12.2015
gez. J. Mrotzek, Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 24.09.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 „Großenkneten - Gewerbegebiet Am Brink“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.12.2015 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.01.2016 bis 04.02.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Großenkneten, den 13.06.2016
L. S. gez. Schmidtke, Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 121 „Großenkneten - Gewerbegebiet Am Brink“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.06.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 13.06.2016
L. S. gez. Schmidtke, Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 121 „Großenkneten - Gewerbegebiet Am Brink“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.01.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 18.01.2017 rechtsverbindlich geworden.
Großenkneten, den 18.01.2017
L. S. gez. Schmidtke, Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 121 „Großenkneten - Gewerbegebiet Am Brink“ 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. 121 „Großenkneten - Gewerbegebiet Am Brink“ stimmt mit der Urschrift überein.
Großenkneten, den 18.01.2017
L. S. gez. Schmidtke, Bürgermeister