Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung 1990)

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

MI	Mischgebiete
GEE	Eingeschränkte Gewerbegebiete
2 Wo	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (als Höchstmaß)

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

0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
I	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
OK	Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß)
F	Größe der Baugrundstücke (als Mindestmaß)

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)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und Abs. 6 BauGB)

–◇—◇—◇–	Gasleitung, unterirdisch

Sonstige Planzeichen

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

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Schutzstreifen der auf der westlichen Seite entlang des Lether Schulweges verlaufenden Sauergas-Sammelleitung Visbek S - Großenkneten (Sicherheitsabstand bei Einzelbebauung 50 m, bei geschlossener Bebauung 200 m beiderseits der Leitung) ist von baulichen Anlagen, in denen sich Menschen dauerhaft aufhalten (Wohngebäude, Werkstätten, Büro- und Verwaltungsgebäude), freizuhalten. Ist ein Unterschreiten der Mindestabstände nach sorgfältiger Abwägung aller Umstände nicht zu vermeiden, können Ausnahmen zugelassen werden, ggf. sind zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.
Das gleiche gilt bei Um- und Erweiterungsbauten von vorhandenen Gebäuden, die bereits jetzt die einzuhaltenden Sicherheitsabstände gemäß § 53 Abs. 4 BVOT unterschreiten (§ 1 Abs. 7 BauNVO i. V. m. § 53 Abs. 4 BVOT).

1.2 Innerhalb des *Eingeschränkten Gewerbegebietes* (GEE) sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Schallemissionen je m² Grundstücksfläche dürfen folgende Schallleistungspegel (FSP) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 BauNVO):
- Tageszeitraum (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 60 dB(A) / m²
- Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 45 dB(A) / m²

Die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel gehen von freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung von Luft- und Bodenabsorption 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.

1.3 Die in *Gewerbegebieten* (GE bzw. GEE) gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Die in *Mischgebieten* (MI) gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) wird
- in den *Eingeschränkten Gewerbegebieten* (GEE) auf 10,0 m
- in den *Mischgebieten* (MI) auf 9 m

(jeweils als Höchstmaß) festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante-Fahrbahnmitte der 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.

2.2 Die zulässige Größe der Baugrundstücke in den *Mischgebieten* (MI) beträgt mindestens 800 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (2 Wo)

In den mit *2 Wo* gekennzeichneten *Mischgebieten* (MI) ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig. Pro Wohngebäude sind hier maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

4. Grünordnung

Innerhalb des Plangebietes 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).
Die Entfernung eines festgesetzten Gehölzes kann im Einvernehmen mit der Gemeinde als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 BauGB). Es ist eine Nachpflanzung auf dem betroffenen Grundstück mit Gehölzen gleicher Art vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Hinweise

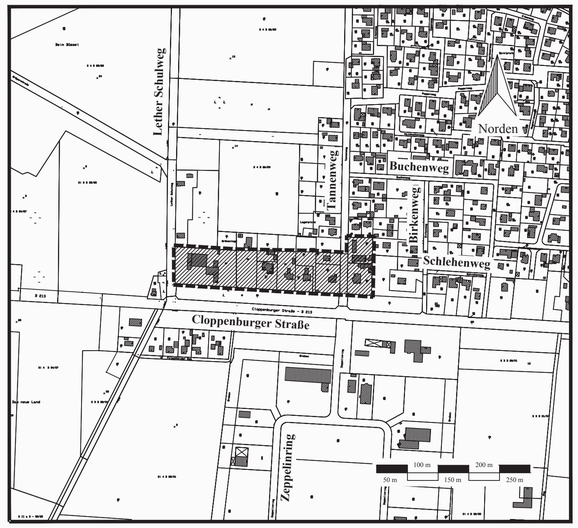
1. **Bodendenkmalpflege**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind 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.

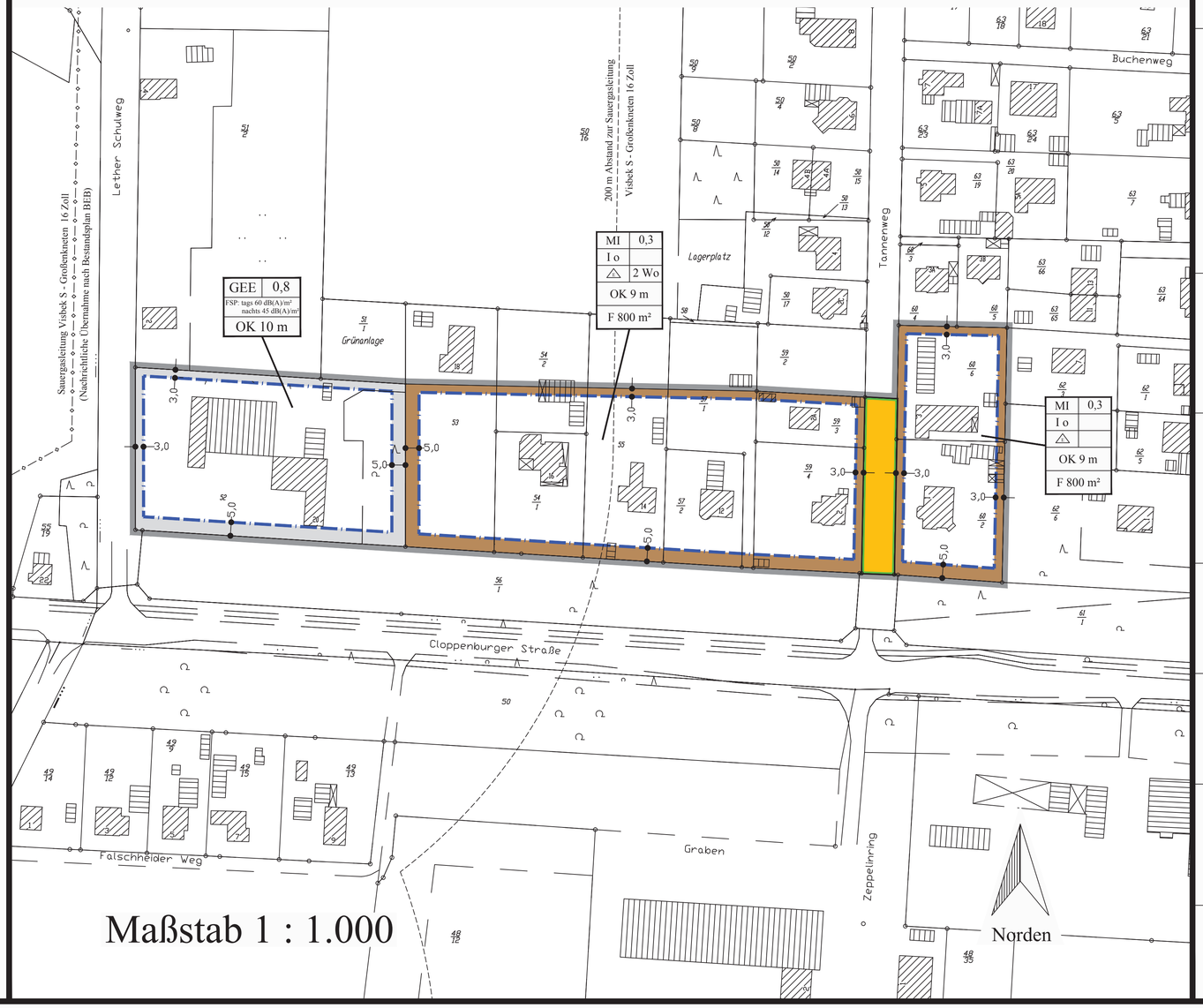
2. **Beseitigung des Niederschlagswassers**
Gemäß § 149 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

3. **Altablagerungen**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so 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. **Immissionsschutz**
Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Immissionen der "Cloppenburger Straße". Bei Um- und Erweiterungsbauten von vorhandenen Gebäuden sowie bei Neubauvorhaben sind die sich daraus ergebenden Anforderungen im Hinblick auf den Schallschutz der verwendeten Außenbauteile sowie auf die Anlage von Aufenthaltsbereichen im Freien zu berücksichtigen.





Maßstab 1 : 1.000

Bebauungsplan 105

Gemeinde Großenkneten
(Landkreis Oldenburg)
"Ahlhorn - nördlich Cloppenburger Straße"
Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Ahlhorn Hemannshausen"

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3, § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten den Bebauungsplan Nr. 105 "Ahlhorn - nördlich Cloppenburger Straße", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 17.12.2007
L. S. gez. Bernasko Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 17.09.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 "Ahlhorn - nördlich Cloppenburger Straße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.09.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Großenkneten, den 17.12.2007
L. S. gez. Bernasko Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab: 1 : 1.000 L4 - 127/07
Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl 2003, Seite 5).
Die Planunterlage entspricht im Bereich des Plangebietes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Sept. 2007). 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 28.01.2008
gez. Meyer
GLL - 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 15.03.2007 / 01.08.2007 / 21.09.2007 / 05.11.2007
gez. J. Mrotzek Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 17.09.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 "Ahlhorn - nördlich Cloppenburger Straße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.09.2007 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.10.2007 bis 01.11.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Großenkneten, den 17.12.2007
L. S. gez. Bernasko Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 105 "Ahlhorn - nördlich Cloppenburger Straße" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2007 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 17.12.2007
L. S. gez. Bernasko Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 105 "Ahlhorn - nördlich Cloppenburger Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.
Großenkneten, den .....
(Bernasko) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 105 "Ahlhorn - nördlich Cloppenburger Straße" 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. 105 "Ahlhorn - nördlich Cloppenburger Straße" stimmt mit der Urschrift überein.
Großenkneten, den .....
(Bernasko) Bürgermeister