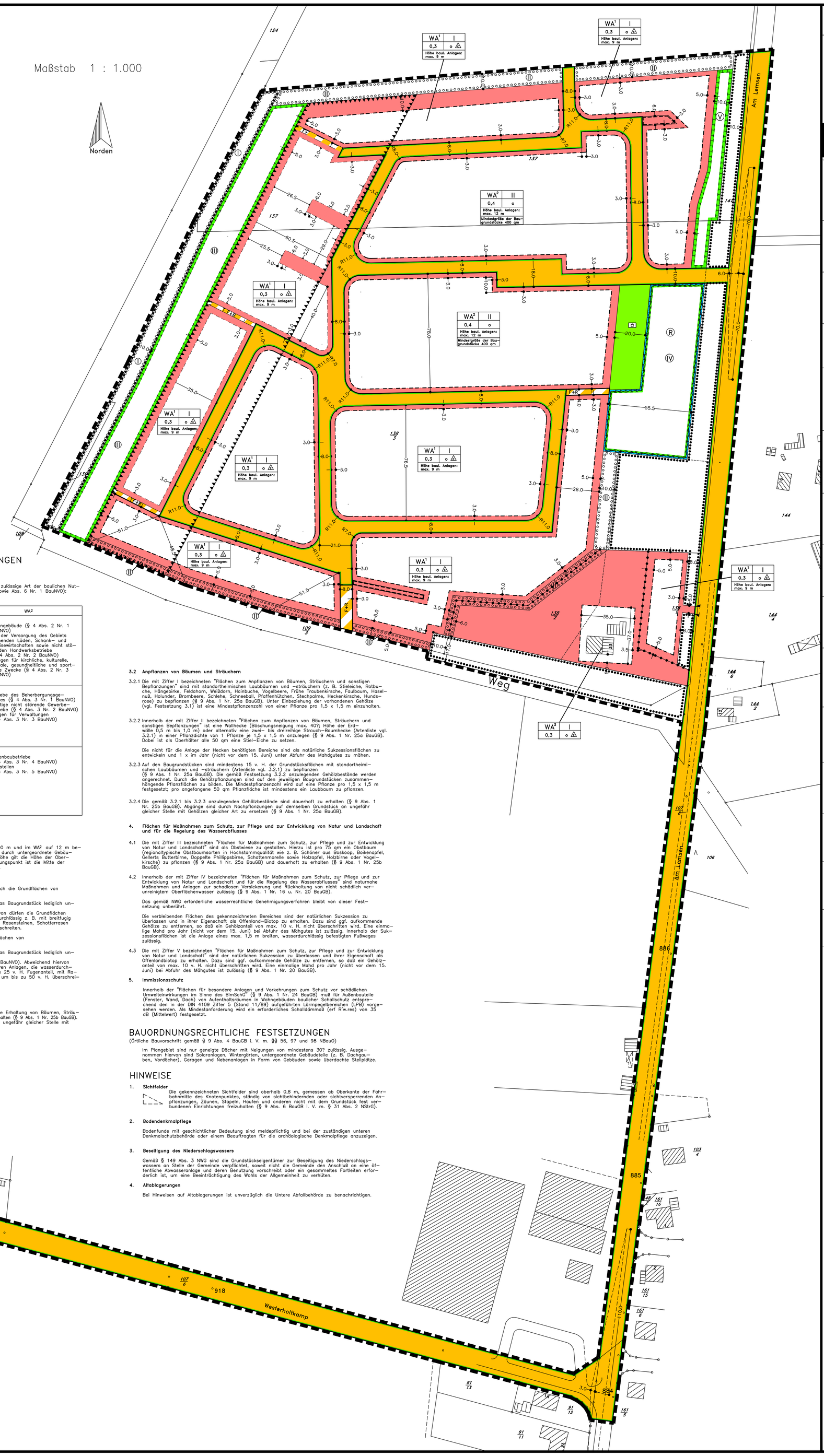
Maßstab 1 : 1.000



BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA , WA ¹und WA wird die zulässige Art der baulichen Nutzung wie folgt geregelt (§ 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

	WA¹, WA³	WA²
Zulässig sind:	– Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)	– Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) – die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank– und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
Ausnahmsweise können zugelassen werden:	– die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank– und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)	– Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) – Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
Nicht zulässig sind:	– Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) – Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), – Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO), – Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).	– Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) – Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im WA¹ auf 9,00 m und im WA² auf 12 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) können zugelassen werden. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl

Innerhalb des WA¹ und des WA³ darf die zulässige Grundfläche 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,

nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Abweichend hiervon dürfen die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 v. H. Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o. ä. befestigt sind, die Grundflächenzahl um bis zu 50 v. H. überschreiten.

Innerhalb des WA² darf die zulässige Grundfläche 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). Abweichend hiervon dürfen die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 v. H. Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o. ä. befestigt sind, die Grundflächenzahl um bis zu 50 v. H. überschreiten.

3. Bepflanzungen

3.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist der gesamte Gehölzbestand 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).

3.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

3.2.1 Die mit Ziffer I bezeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind mit standortheimischen Laubbäumen und –sträuchern (z. B. Stieleiche, Rotbuche, Hängebirke, Feldahorn, Weißdorn, Hainbuche, Vogelbeere, Frühe Traubenkirsche, Faulbaum, Haselnuß, Holunder, Brombeere, Schlehe, Schneeball, Pfaffenhütchen, Stechpalme, Heckenkirsche, Hundsrose) zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Unter Einbeziehung der vorhandenen Gehölze (vgl. Festsetzung 3.1) ist eine Mindestpflanzenzahl von einer Pflanze pro 1,5 x 1,5 m einzuhalten.

3.2.2 Innerhalb der mit Ziffer II bezeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist eine Wallhecke (Böschungsneigung max. 40?; Höhe der Erdwälle 0,5 m bis 1,0 m) oder alternativ eine zwei– bis dreireihige Strauch–Baumhecke (Artenliste vgl. 3.2.1) in einer Pflanzdichte von 1 Pflanze je 1,5 x 1,5 m anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Dabei ist als Überhälter alle 50 qm eine Stiel–Eiche zu setzen.

Die nicht für die Anlage der Hecken benötigten Bereiche sind als natürliche Sukzessionsflächen zu entwickeln und 1 x im Jahr (nicht vor dem 15. Juni) unter Abfuhr des Mahdgutes zu mähen.

3.2.3 Auf den Baugrundstücken sind mindestens 15 v. H. der Grundstücksflächen mit standortheimischen Laubbäumen und –sträuchern (Artenliste vgl. 3.2.1) zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die gemäß Festsetzung 3.2.2 anzulegenden Gehölzbestände werden angerechnet. Durch die Gehölzpflanzungen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken zusammenhängende Pflanzflächen zu bilden. Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze pro 1,5 x 1,5 m festgesetzt; pro angefangene 50 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

3.2.4 Die gemäß 3.2.1 bis 3.2.3 anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft 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).

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für die Regelung des Wasserabflusses

4.1 Die mit Ziffer III bezeichneten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind als Obstwiese zu gestalten. Hierzu ist pro 75 qm ein Obstbaum (regionaltypische Obstbaumsorten in Hochstammqualität wie z. B. Schöner aus Boskoop, Boikenapfel, Gellerts Butterbirne, Doppelte Phillippsbirne, Schattenmorelle sowie Holzapfel, Holzbirne oder Vogelkirsche) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

4.2 Innerhalb der mit Ziffer IV bezeichneten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für die Regelung des Wasserabflusses" sind naturnahe Maßnahmen und Anlagen zur schadlosen Versickerung und Rückhaltung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Nr. 20 BauGB).

Das gemäß NWG erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

Die verbleibenden Flächen des gekennzeichneten Bereiches sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und in ihrer Eigenschaft als Offenland–Biotop zu erhalten. Dazu sind ggf. aufkommende Gehölze zu entfernen, so daß ein Gehölzanteil von max. 10 v. H. nicht überschritten wird. Eine einmalige Mahd pro Jahr (nicht vor dem 15. Juni) bei Abfuhr des Mähgutes ist zulässig. Innerhalb der Sukzessionsflächen ist die Anlage eines max. 1,5 m breiten, wasserdurchlässig befestigten Fußweges zulässig.

4.3 Die mit Ziffer V bezeichneten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und ihrer Eigenschaft als Offenlandbiotop zu erhalten. Dazu sind ggf. aufkommende Gehölze zu entfernen, so daß ein Gehölzanteil von max. 10 v. H. nicht überschritten wird. Eine einmalige Mahd pro Jahr (nicht vor dem 15. Juni) bei Abfuhr des Mähgutes ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

5. Immissionsschutz

Innerhalb der "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG" (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) muß für Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden baulicher Schallschutz entsprechend den in der DIN 4109 Ziffer 5 (Stand 11/89) aufgeführten Lärmpegelbereichen (LPB) vorgesehen werden. Als Mindestanforderung wird ein erforderliches Schalldämmaß (erf R'w.res) von 35 dB (Mittelwert) festgesetzt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit Neigungen von mindestens 30? zulässig. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze.

HINWEISE

1. Sichtfelder

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind oberhalb 0,8 m, gemessen ab Oberkante der Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, ständig von sichtbehindernden oder sichtversperrenden Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln, Haufen und anderen nicht mit dem Grundstück fest verbundenen Einrichtungen freizuhalten (§ 9 Abs. 6 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. 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.

4. Altablagerungen

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Bebauungsplan 77

Gemeinde Großenkneten

"Ahlhorn – Lemsen"

mit örtlicher Bauvorschrift

instara

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten diesen Bebauungsplan Nr. 77 "Ahlhorn – Lemsen", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Großenkneten, den 15.12.1997

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

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 26.10.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 beschlossen.

Großenkneten, den 15.12.1997

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

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.12.1990). 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 12.02.1998

gez. Meyer (Meyer) Vermessungs– und Katasterbehörde Oldenburger Land, Katasteramt Wildeshausen — L.S.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara — Institut für Stadt– und Raumplanung GmbH, Vahrer Straße 180, 28309 Bremen, Tel.: (0421) 45 57 9–0, Fax.: (0421) 45 46 84 — L.S. — gez. Dr. Hautau

Bremen, den 10.01.1997 / 22.01.1997 / 20.02.1997 / 21.04.1997 / 24.04.1997 / 30.04.1997 / 24.09.1997 / 13.10.1997 (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 03.03.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.07.1997 bis 20.08.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großenkneten, den 15.12.1997

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

Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 24.11.1997 dem gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB geänderten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 25.11.1997 Gelegenheit zur Stellungsnahme gegeben.

Großenkneten, den 15.12.1997

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

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den 15.12.1997

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

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 ..... 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 .....

(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 ..... in der Nordwest–Zeitung bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Großenkneten, den .....

(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. Großenkneten 77

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

WA — Allgemeine Wohngebiete

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

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl/GRZ
z.B. I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

o — Offene Bauweise
E — Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenzen

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
F + R — Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß– und Radweg"
Einfahrtbereiche

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

öffentliche Grünflächen
Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (R –Regenwasserrückhaltebecken)

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 (zu Ziffer III, IV und V siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (zu Ziffer I und II siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

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

Mit Geh–, Fahr– und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger, der Gemeinde und der zuständigen Versorgungsträger
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Gemeinde Großenkneten, B–Plan Nr. 77, "Ahlhorn – Lehmsen", Proj.–Nr.:26197/004, Größe: 97,5 x 90,0 mm Farbe