Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

WA — Allgemeine Wohngebiete

GEE — Eingeschränkte Gewerbegebiete

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
z.B. 2 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

o — Offene Bauweise
△ — Nur Einzelhäuser zulässig
– – – – – Baugrenzen

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein– und Ausfahrt

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)

Verbandsgewässer II. Ordnung "Kützkenriede", Gew.–Nr. 19.06

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 bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

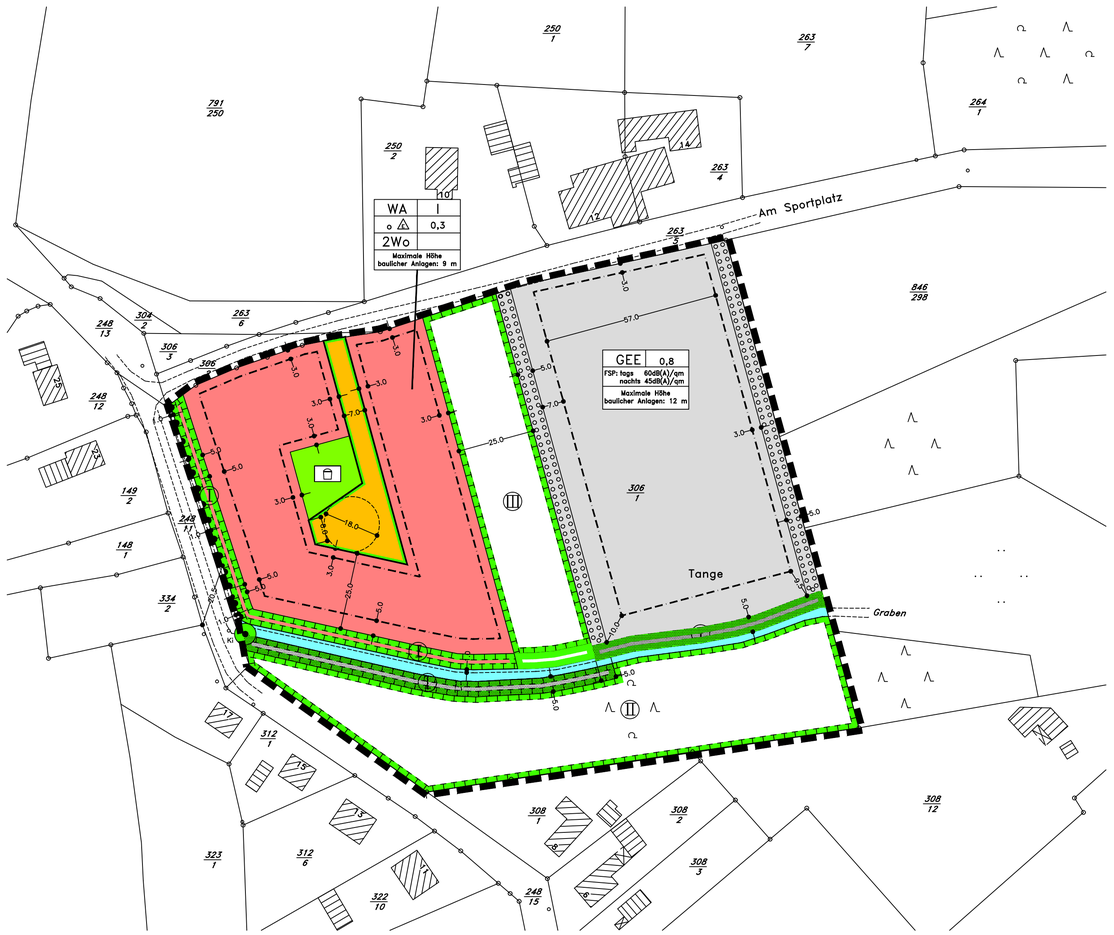
Zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Gewässerräumstreifen (siehe Hinweis Nr. 3)

Maßstab 1 : 1.000



BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe baulicher Anlagen wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) auf 9 m und innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) auf 12 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. durch Schornsteine) können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.
Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

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

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

4.1 Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" 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.

4.2 In der auf die Fertigstellung des Rohbaus folgenden Pflanzperiode sind auf den Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens 15 v. H. der Grundstücksflächen mit standortheimischen Laubbäumen und –sträuchern (Artenliste vgl. 4.1) zu bepflanzen; der gemäß 4.1 angelegte Gehölzbestand wird angerechnet. Durch die Gehölzpflanzungen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken zusammenhängende Pflanzflächen zu bilden. 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.

4.3 Die gemäß 4.1 und 4.2 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).

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Die mit Ziffer I bezeichneten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind als extensiv gepflegte Gewässerrandstreifen auszubilden (einmalige Mahd pro Jahr nach dem 1. September, Abfuhr des Mahdgutes, kein Einsatz von Spritz– und Düngemitteln). Von dieser Festsetzung unberührt bleiben die in der Planzeichnung gekennzeichneten Räumstreifen; hier sind die Bestimmungen der §§ 91a und 115 des Niedersächsischen Wassergesetzes sowie der Verbandssatzung der Hunte–Wasseracht zu berücksichtigen (vgl. Hinweis Nr. 3).

5.2 Innerhalb der mit Ziffer II bezeichneten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ist der standortheimische Gehölzbestand zu erhalten. Die in den Randbereichen des Gehölzbestandes vorhandenen Lücken sind mit Laubbäumen der potentiellen natürlichen Vegetation (z. B. Stieleiche, Traubeneiche, Hängebirke, Rotbuche) in einer Mindestpflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen. Abgänge sind durch artgleiche Nachpflanzungen an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. 25a/b BauGB).

5.3 Innerhalb der mit Ziffer III bezeichneten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind naturnahe Maßnahmen und Anlagen zur schadlosen Versickerung und Rückhaltung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB). Das gemäß NWG erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren bleibt von dieser Festsetzung unberührt.
Die verbleibenden Flächen des gekennzeichneten Bereiches sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen (z. B. Stieleiche, Hainbuche, Sandbirke, Moorbirke, Erle, Gemeine Esche, Faulbaum, Frühe Traubenkirsche, Weiden) in einer Mindestpflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen; pro angefangene 50 qm Pflanzfläche ist ein Laubbaum (Mindestqualität: Hochstamm, 12 – 14 cm Stammumfang) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Abgänge sind durch artgleiche Nachpflanzungen an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, daß ur– und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau– und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

2. Altablagerungen

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

3. Wasserzug "Kützkenriede"

Innerhalb des 5 m breiten Räumstreifens entlang des Gewässers II. Ordnung "Kützkenriede" gelten die Bestimmungen der §§ 91a und 115 des Niedersächsischen Wassergesetzes sowie der Verbandssatzung der Hunte–Wasseracht, nach der der Schutzstreifen von jeglicher Nutzung, Bodenablagerung und Einzäunung freizuhalten ist.

Bebauungsplan 78

Gemeinde Großenkneten

"Huntlosen–Am Sportplatz"

instara

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten diesen Bebauungsplan Nr. 78 "Huntlosen–Am Sportplatz", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Großenkneten, den 22.09.1997

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

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 03.06.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 beschlossen.

Großenkneten, den 22.09.1997

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 23.05.1996). 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 24.10.1997

gez. Zerhusen — L.S. — Vermessungs– und Katasterbehörde Oldenburger Land, Katasteramt Wildeshausen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara — Institut für Stadt– und Raumplanung GmbH, Vahrer Straße 180, 28309 Bremen, Tel.: (0421) 43 57 8–0, Fax.: (0421) 45 46 84 — L.S. — gez. J. Mrotzek, gez. ppa F. Plate (instara)

Bremen, den 31.07.1996 / 03.09.1996 / 23.12.1996 / 27.02.1997 / 24.03.1997 / 22.09.1997

1. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 10.12.1996 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 24.12.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.01.1997 bis einschließlich 03.02.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großenkneten, den 22.09.1997

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

2. Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 14.04.1997 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute 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 16.04.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.04.1997 bis einschließlich 26.05.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Großenkneten, den 22.09.1997

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 22.09.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den 22.09.1997

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

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 78

Gemeinde Großenkneten, B–Plan Nr. 78, "Huntlosen–Am Sportplatz", Proj.–Nr.:26179/036, Größe: 84,1x60,0 cm Farbe