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)

GR — zulässige Grundfläche (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/ Radweg)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

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

öffentliche Grünflächen

Spielplatz

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

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 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 (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 BauNVO) entspricht .75 v. H. der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO) eines Baugrundstückes.

2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um max. 50 v. H. überschritten werden.

Die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster, mit Rasensteinen, Schotterrasen o. ä. befestigt sind, werden lediglich zur Hälfte angerechnet.

2.3 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 6,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Von dieser Festsetzung ausgenommen sind

- untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Abluftanlagen), die ausnahmsweise die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Einvernehmen mit der Gemeinde bis zu max. 1,0 m überschreiten dürfen;
- Gebäude, die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes die zulässige Höhe baulicher Anlagen überschreiten. Bei Umbau- und Erweiterungsarbeiten darf jedoch die bisherige Gebäudehöhe nicht überschritten werden.

Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.4 Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Oberfläche der Dachhaut mit der Außenseite der aufgehenden Außenwand) muß auf mindestens 2/3 der Traufläge zwischen 2,5 m und 4,0 m liegen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Von allen Festsetzungen zur Traufhöhe ausgenommen sind die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern sowie untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Gauben). Von der Festsetzung zur Mindesttraufhöhe ausgenommen sind Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze.

Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.5 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) ist maximal eine Wohnung je angefangene 500 qm Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

3. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1 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).

Bei einer Bebauung des Flurstücks 125/31 ist im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen, daß der vorhandene und zu erhaltende Baumbestand durch die geplante Baumaßnahme nicht beeinträchtigt wird.

3.2 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 an ungefähr gleicher Stelle mit standortheimischen Gehölzen (z. B. Wald-Kiefer, Stiel-Eiche, Hänge-Birke, Rotbuche) zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

3.3 Die Entfernung eines festgesetzten Gehölzes kann im Einvernehmen mit der Gemeinde als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 BauGB). Es ist eine Nachpflanzung auf demselben Grundstück mit standortheimischen Gehölzen (vgl. Festsetzung 3.2) vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan vorgesehenen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dienen dem Anschluß der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Begünstigt werden

- die jeweiligen Anlieger,
- die Gemeinde,
- die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).

Hinweise

1. Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Im Kronentraufbereich der festgesetzten Gehölze sind 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.

2. Bodendenkmalpflege

Bodenfunde mit geschichtlicher Bedeutung sind meldepflichtig und bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten der Archäologischen Denkmalpflege anzuzeigen.

3. Altablagerungen

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

Es gilt die BauNVO 1990

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt:

WA	GR 75 %
FH: max. 6,5 m	
TH: 2,5 m–4,0 m	

Norden

Maßstab 1 : 1.000

Bebauungsplan 85

Gemeinde Großenkneten

"Ahlhorn – Kasinowaldsiedlung"

instara

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten diesen Bebauungsplan Nr. 85 "Ahlhorn – Kasinowaldsiedlung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Großenkneten, den 19.06.2000

gez. Heinsen — gez. Bernasko

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

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 27.09.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Großenkneten, den 19.06.2000

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 31.08.1999). 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 28.06.2000

Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Land, Katasteramt Wildeshausen — L.S. — gez. Eberhardt (Eberhardt)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara — Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH, Vahrer Straße 180, 28309 Bremen, Tel. (0421) 43 53 3-0, Fax. (0421) 45 46 84 — L.S. — gez. Dr. Hautau (instara)

Bremen, den 17.09.1999/22.09.1999/09.11.1999/03.12.1999/08.02.2000/15.05.2000/19.06.2000

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 21.02.2000 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 03.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.03.2000 bis 14.04.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großenkneten, den 19.06.2000

gez. Bernasko

(Bernasko) Gemeindedirektor

L.S.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großenkneten, den .....

(Bernasko) Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.06.2000 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den 19.06.2000

gez. Bernasko

(Bernasko) Gemeindedirektor

L.S.

Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich 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. 85
Gemeinde Großenkneten