

## Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung 1990)

### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

	Allgemeines Wohngebiet
--	------------------------

### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
OK	Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

	Offene Bauweise
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze

### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

### 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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

### Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Leitungsbetreibers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 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 Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder 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

Bei Hinweisen auf Altablagerungen 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: Landschaftsgestaltung - Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (RAS-LG 4) zu beachten.

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.) Art der baulichen Nutzung

Die in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

#### 2.) Maß der baulichen Nutzung

2.1) Die zulässige Grundfläche darf 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 30 v. H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Abweichend hiervon dürfen die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breitflügig verlegtem Natursteinpflaster, Rasensteinen oder Schotterterrassen befestigt sind, die Grundflächenzahl um bis zu 50 v. H. überschreiten.  
2.2) Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) wird auf 9,0 m (als Höchstmaß) festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante-Fahrbahnmittle 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.  
2.3) Die zulässige Größe der Baugrundstücke beträgt mindestens 800 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

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

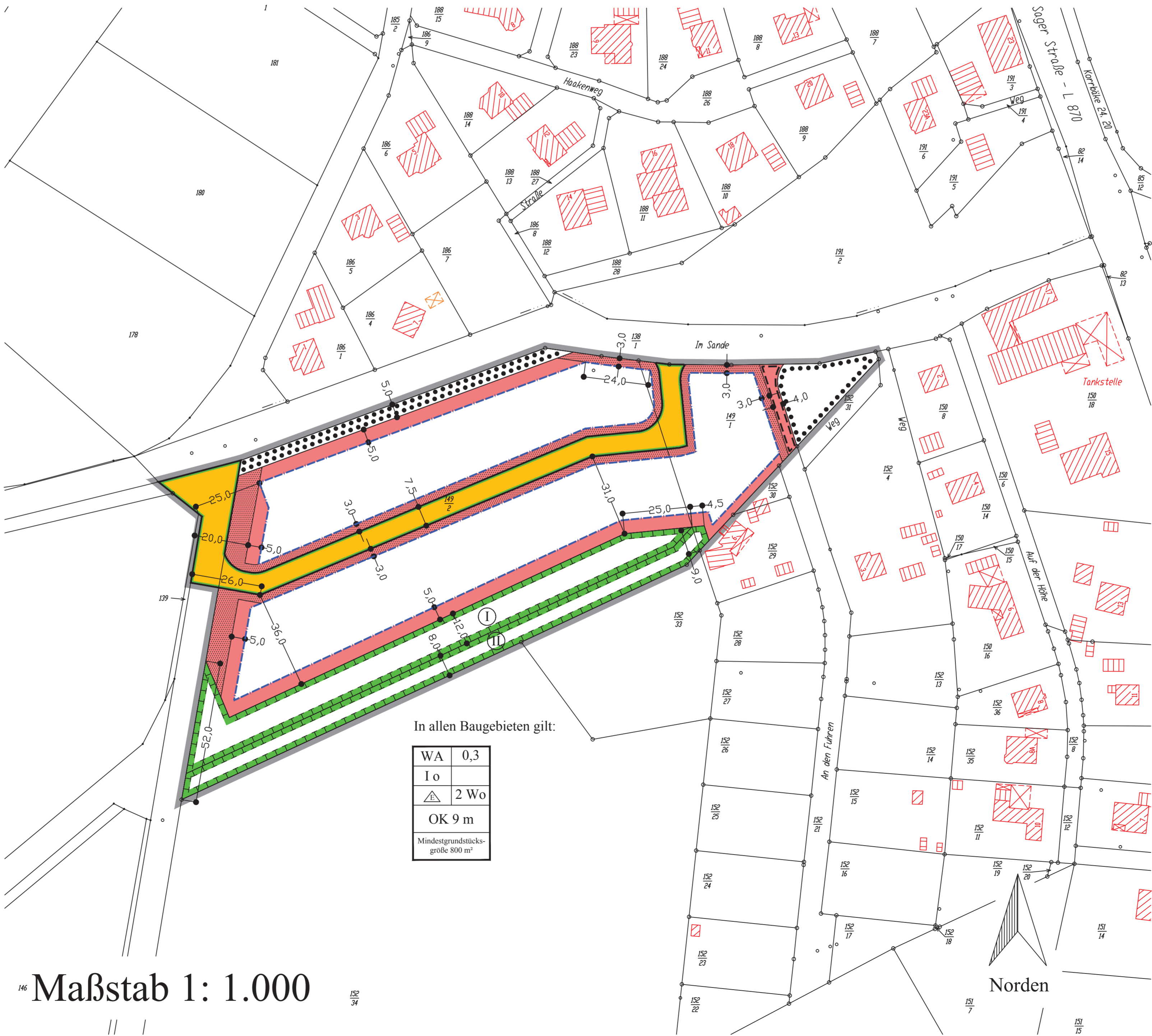
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig. Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

#### 4.) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einem umbauten Raum von mehr als 50 m³ nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO).

#### 5.) Grünordnung

5.1) 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).  
5.2) 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. Stieleiche, Traubeneiche, Moorbirke, Hainbuche, Rotbuche) zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).  
5.3) Die Entfernung eines festgesetzten Gehölzes kann im Einvernehmen mit der Gemeinde als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 BauGB), 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).  
5.4) Die in der Planzeichnung mit der Ziffer (I) gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensiv genutztes Offenland-Biotop zu erhalten. Ggf. aufkommende Gehölze sind zu entfernen, so dass insgesamt ein Gehölzanteil von 10 v. H. nicht überschritten wird. Eine zweimalige Mahd pro Jahr (nicht vor dem 15. Juni) bei Abfuhr des Mähgutes ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).  
5.5) Die in der Planzeichnung mit der Ziffer (II) gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit standortheimischen Laubsträuchern (z. B. Traubekirsche, Brombeere, Hainbuche, Haselnuss, Heckenkirsche, Holunder, Kornelkirsche, Liguster, Pfaffenhütchen, Schlehe, Schneeball, Vogelbeere) zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Es ist eine Mindestpflanzenzahl von einer Pflanze pro 1,5 x 1,5 m einzuhalten. Die anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen an ungefähr gleicher Stelle mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).



## Bebauungsplan

92

## Gemeinde Großenkneten (Landkreis Oldenburg)

## "Sage - An den Fuhren"

## (Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Sage")

#### Prämbel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten den Bebauungsplan Nr. 92 "Sage - An den Fuhren", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.  
Großenkneten, den 15.12.2003

L. S.

gez. Bernasko  
Bürgermeister

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 10.03.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Sage - An den Fuhren" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Großenkneten, den 15.12.2003

L. S.

gez. Bernasko  
Bürgermeister

#### Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 07.02.2003). 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 28.01.2004

L. S.

gez. Eberhardt  
Vermessungs- und Katasterbehörde  
Oldenburger Land  
Katasteramt Wildeshausen

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

**PlanForum** *PlanForum Nord GmbH* *Fon: (0 42 02) 88 57 56*  
*Obernstraße 55* *Fax: (0 42 02) 88 57 55*  
*28832 Achim* *info@planforum-nord.de*

Achim, den 26.02.2003 / 12.05.2003 / 12.06.2003 / 22.09.2003

gez. J. Mrotzek  
Planverfasser

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 15.09.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 "Sage - An den Fuhren" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.10.2003 bis 03.11.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Großenkneten, den 15.12.2003

L. S.

gez. Bernasko  
Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 92 "Sage - An den Fuhren" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2003 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Großenkneten, den 15.12.2003

L. S.

gez. Bernasko  
Bürgermeister

#### Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 92 "Sage - An den Fuhren" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
Großenkneten, den .....

Bürgermeister

#### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 92 "Sage - An den Fuhren" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Großenkneten, den .....

Bürgermeister

#### Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 92 "Sage - An den Fuhren" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Großenkneten, den .....

Bürgermeister

#### Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Sage - An den Fuhren" stimmt mit der Urschrift überein.  
Großenkneten, den .....

Bürgermeister