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)

0,25	Grundflächenzahl/GRZ
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
2 Wo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
FH	Firsthöhe als Höchstmaß
TH	Traufhöhe 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
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F+R – Fuß– und Radweg, F – Fußweg)

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
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (hier: Wallhecken)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (zu Ziffer Ⓘ und Ⓘ siehe textliche Festsetzungen)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Zu erhaltende Einzelbäume (siehe textliche Festsetzung)

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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 Firsthöhe beträgt maximal 9,0 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen der zulässigen Firsthöhe durch untergeordnete Gebäudeteile können 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).

2.2 Die zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der Oberfläche der Dachhaut mit der Außenseite der aufgehenden Außenwand) beträgt maximal 4,0 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.3 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 breitfugig verlegtem Natursteinpflaster, mit Rasensteinen, Schotterrasen o. ä. befestigt sind, die Grundflächenzahl um bis zu 50 v. H. überschreiten.

2.4 Die zulässige Größe der Baugrundstücke beträgt mindestens 600 qm (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

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. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
o a u a o a u a — Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

5. **Zufahrten**
Pro Baugrundstück, das über den "Westerburger Weg" erschlossen wird, ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.

6. **Grünordnung**

6.1.1 Innerhalb des Plangebietes sind die festgesetzten Einzelgehölze sowie darüber hinaus alle Laubgehölze mit einem Stammdurchmesser > 0,3 m (gemessen 1,0 m über OK–Gelände) zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6.1.2 Innerhalb der "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" sind die vorhandenen Gewässer und Gehölzbestände zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6.1.3 Abgänge der gemäß 6.1.1 und 6.1.2 festgesetzten Gehölze sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück an ungefähr gleicher Stelle mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6.1.4 Die Entfernung eines Baumes kann im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise zugelassen werden, 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).

6.1.5 In der auf die Fertigstellung des Rohbaus folgenden Pflanzperiode sind die mit Ziffer I bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" als Obstwiese zu gestalten. Hierzu ist pro 50 qm ein Obstbaum (regionalspezifische Obstbaumsorten in Hochstammqualität wie z. B. Schöner aus Boskoop, Boikenapfel, Gelferts Butterbirne, Doppelte Philippsbirne, Schattenmorelle sowie Holzapfel, Holzbirne oder Vogelkirsche) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6.1.6 Innerhalb der mit Ziffer II bezeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist die vorhandene (Baum–)Wallhecke durch Unterpflanzung mit standortheimischen Sträuchern (z. B. Faulbaum, Brombeere, Holunder, Schlehe, Stechpalme, eingriffeliger Weißdorn, Frühe Traubenkirsche) als zwei– bis dreireihige Strauch–Baumwallhecke zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6.1.7 In der auf die Fertigstellung des Rohbaus folgenden Pflanzperiode sind auf den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch unbebauten Baugrundstücken mindestens 15 v. H. der Grundstücksfläche standortheimische Laubbäume und Laubbaumreihen (z. B. Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Hängebirke, Bronnerapfel, Kornelkirsche, Schwedisch. Pfeifenkirschen, Heckenkirsche) zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). 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.
Die gemäß 6.1.5 und 6.1.6 anzulegenden Pflanzflächen werden angerechnet.

6.1.8 Die gemäß 6.1.5 bis 6.1.7 anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück an ungefähr gleicher Stelle mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6.1.9 Innerhalb der "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 der gekennzeichneten Bereiche 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.

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

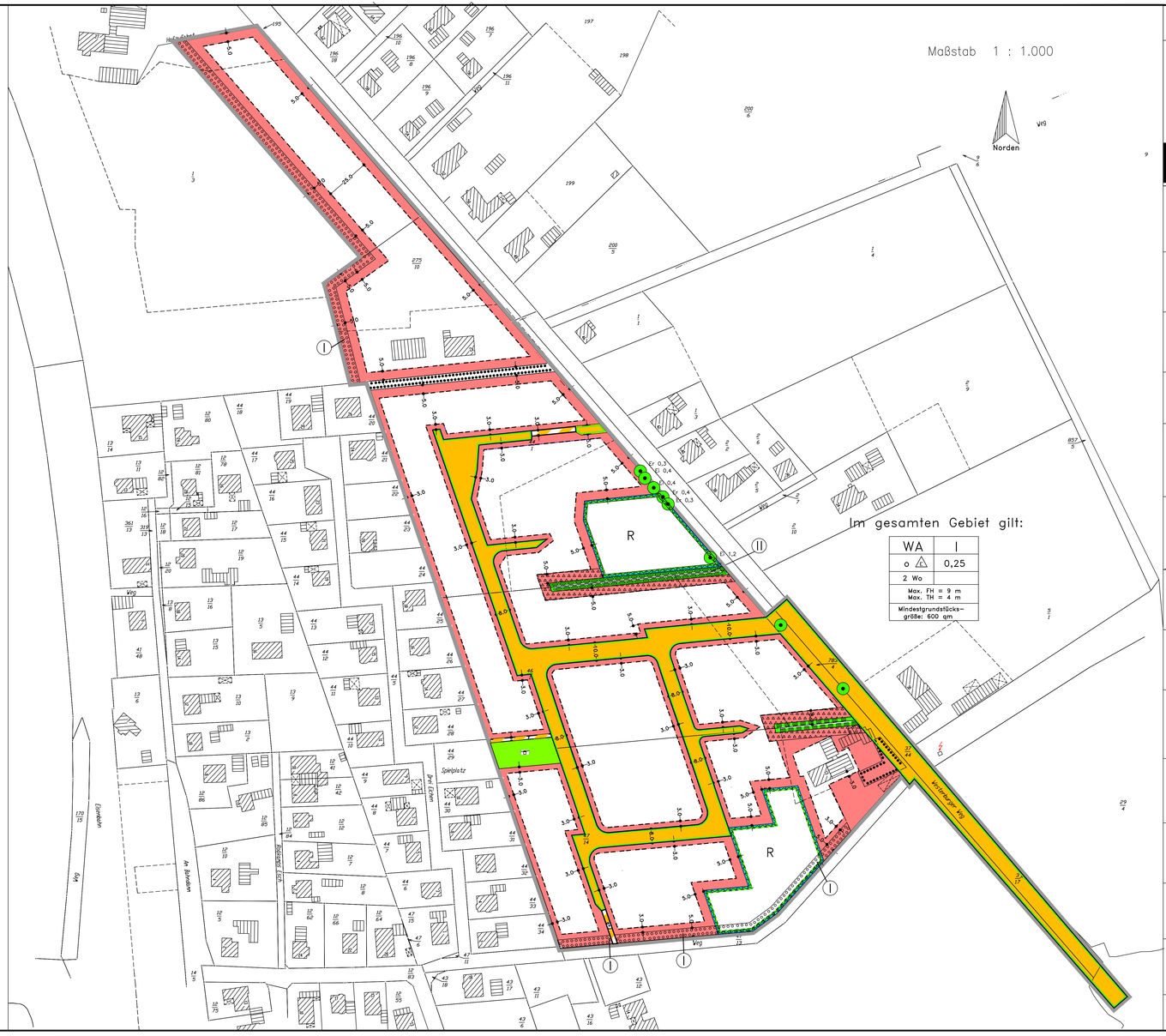
1. **Bodendenkmalpflege**
Bodenfunde mit geschichtlicher Bedeutung sind meldepflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

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 ist 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.

5. **Wallhecken**
Gemäß § 33 NNatG dürfen Wallhecken – mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienten – nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Erlaubt sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten. Zulässig bleibt auch die bisher übliche Nutzung der Bäume und Sträucher, wenn deren Nachwachsen nicht behindert wird.



Bebauungsplan 80

Gemeinde Großenkneten

"Huntlosen – Westerburger Weg"

Mit örtlicher Bauvorschrift

instara

Prüsombel

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, die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, die Grünordnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Großenkneten, den 15.12.1997

gez. Heinzen (Heinzen) Bürgermeister — L.S. — gez. Bernsiko (Bernsiko) Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 07.07.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 beschlossen.

Großenkneten, den 15.12.1997

gez. Bernsiko (Bernsiko) 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 11.08.1997). 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 12.01.1998

Im Auftrage gez. 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, Am Stadtpark 28, 26121 Oldenburg, Tel.: (0441) 93 87 9–0, Fax: (0441) 93 87 9–66

Bremen, den 14.07.1997 / 12.09.1997 / 26.09.1997 / 30.09.1997 — L.S. — gez. Dr. Häußler (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 15.09.1997 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 20.10.1997 bis 19.11.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgegeben.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großenkneten, den _____

(Bernsiko) Gemeindedirektor

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 i. V. m. § 3 Abs. 2 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 _____

(Bernsiko) Gemeindedirektor

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. Bernsiko (Bernsiko) 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 _____ kennlich 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 _____

(Bernsiko) 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 _____

(Bernsiko) 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 _____

(Bernsiko) Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Großenkneten, den _____

(Bernsiko) Gemeindedirektor

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Großenkneten, den _____

(Bernsiko) Gemeindedirektor

Institut für Stadt– und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten