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

z.B. I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

a — Abweichende Bauweise (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

Baugrenzen

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

F+R — Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

Einfahrtbereich

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

Private Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Spielplatz

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (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)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (hier: Wallhecken)

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

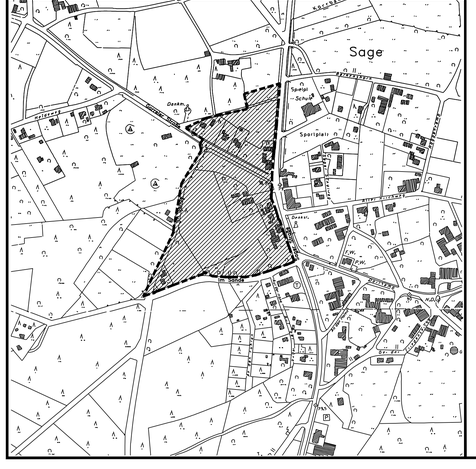
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Gemeinde

Übersichtsplan

Maßstab 1 : 5.000



Gemeinde Großenkneten, B-Plan Nr. 74, "Sage – Im Sande", Proj.-Nr.25197/001, Größe: 1120 x 600 mm Farbe

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die Überschreitung der Grundflächenzahl bzw. der zulässigen 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,

auf insgesamt 35 v. H. begrenzt.

2.2 Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 9,50 m begrenzt. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) können zugelassen werden.
Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante vorgelagerten Erschließungsstraße, Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Grundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.3 Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

2.4 Die zulässige Größe der Baugrundstücke beträgt mindestens 900 qm (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen bis zu 25 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

3.2 Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

4. Erhaltenswerter Gehölzbestand

4.1 Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB alle Laubgehölze mit einem Stammdurchmesser > 0,3 m (gemessen 1,0 m über OK–Gelände) zu erhalten.

4.2 Innerhalb der "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" ist der gesamte Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

4.3 Abgänge der gemäß 4.1 und 4.2 festgesetzten Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück an ungefähr gleicher Stelle mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen.

4.4 Die Entfernung eines Baumes ist nur aufgrund einer Befreiung gemäß § 31 BauGB zulässig. Die Entscheidung über eine Befreiung trifft die zuständige Verwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine gleichartige Nachpflanzung auf demselben Grundstück vorzunehmen.

5. Bepflanzungen

5.1 In der auf die Fertigstellung des Rohbaus folgenden Pflanzperiode sind innerhalb der mit Ziffer I bezeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" Bepflanzungen mit standortheimischen Laubbäumen und –sträuchern (z. B. Stieleiche, Rotbuche, Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Traubenkirsche, Haselnuß, Holunder, Brombeere, Liguster, Schlehe, Kornelkirsche, Schneeball, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche) durchzuführen. Unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Gehölze (vgl. Festsetzung 4.2) ist eine Mindestpflanzenzahl von einer Pflanze pro 1,5 x 1,5 m einzuhalten.

5.2 Innerhalb der mit Ziffer II bezeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist in der auf die Fertigstellung des Rohbaus folgenden Pflanzperiode eine Wallhecke als zwei- bis dreireihige Strauch–Baumwallhecke (Anerlaste vgl. 5.1) in einer Pflanzdichte von 1 Pflanze je 1,5 x 1,5 m anzulegen. Dabei ist als Überhälter alle 50 qm eine Stiel–Eiche zu setzen. Die erforderlichen Erdwälle sollen eine Höhe von 0,5 bis 1 m bzw. eine Böschungsneigung von 40° nicht überschreiten.

5.3 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 (Anerlaste vgl. 5.1) zu bepflanzen; der gemäß 5.1 und 5.2 angelegte Gehölzbestand wird 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.

5.4 Die gemäß 5.1 bis 5.3 anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück an ungefähr gleicher Stelle mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen.

6. Sichtfelder

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder sind bauliche Anlagen mit einer Höhe > 0,8 m, gemessen ab der Oberkante der Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, nicht 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.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Sichtfelder

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind oberhalb 0,8 m, gemessen ab Oberkante der Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, ständig von sichtbehinderndem oder sichtversperrendem Anpflanzungen (ausgenommen sind die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzten Gehölzbestände), 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. Bauliche Anlagen an Straßen

Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landesstraßen 870 und 871

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für die Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Weitergehende bundes– oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NStrG).

4. Verbandsgewässer "Sandpfänder Wasserzug"

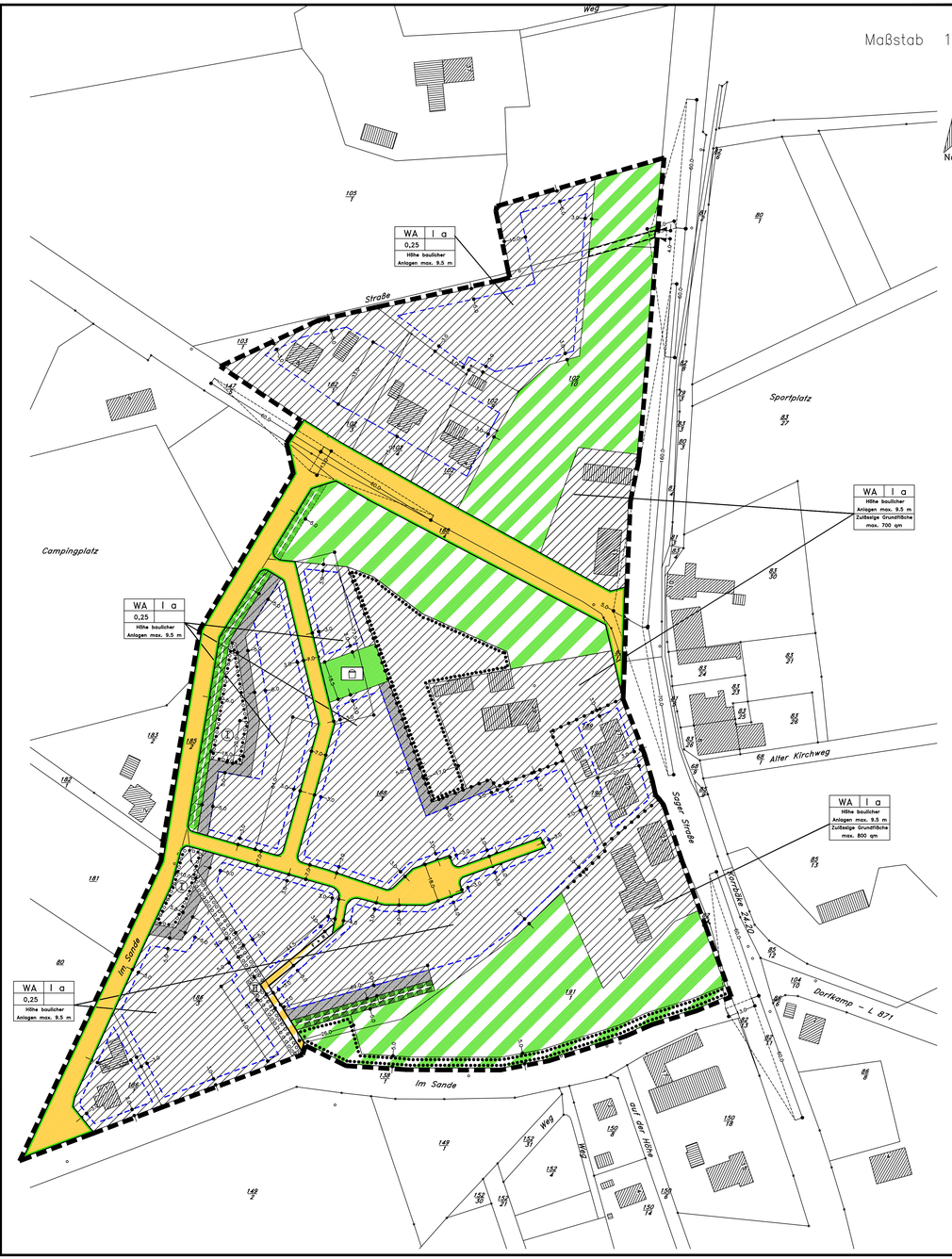
Entlang des Verbandsgewässers II. Ordnung "Sandpfänder Wzg.", Gew. Nr. 24.21, ist bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 5 m zur oberen Böschungskante bzw. zur Rohrachse einzuhalten (vgl. Kap. 8.4 der Begründung).

5. Fernmeldekabel Visbek – Wardenburg

Im Schutzstreifenbereich des Fernmeldekabels Visbek – Wardenburg besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen.

6. Versorgungsleitungen DN 600 und 125

Die Wasserversorgungsleitungen DN 600 und 125 dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten (DVGW Arbeitsblatt W 403). Außerdem dürfen die Leitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden (DIN 1998 Punkt 5).



Bebauungsplan 74

Gemeinde Großenkneten

"Sage – Im Sande"

mit örtlicher Bauvorschrift

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.18 "Sage"

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. 74 "Sage – Im Sande", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Großenkneten, den 17.03.1997

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

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 25.08.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 beschlossen.

Großenkneten, den 17.03.1997

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 24.07.1995). 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 07.05.1997

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

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara — Vahrer Straße 180, 28309 Bremen, Tel.: 0421 / 43 57 9–0, Fax.: 0421 / 45 46 84

Bremen, den 05.10.1995 / 06.12.1995 / 15.03.1996 — L.S. — gez. Dr. Houtau (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 15.04.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.01.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.01.1997 bis einschließlich 20.02.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großenkneten, den 17.03.1997

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 Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.03.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den 17.03.1997

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 Verfahrensvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch..... unbeachtlich.
Mängel der Abwägung sind innerhalb eines Jahres 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.
Die Verfügung 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. 74