

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung 1990)

Art der baulichen Nutzung

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



Eingeschränkte Gewerbegebiete



Sondergebiet Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8

Grundflächenzahl (GRZ)

OK

Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

a

Abweichende Bauweise (s. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen)



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



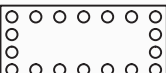
Straßenverkehrsflächen



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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das *Sonstige Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschößfläche von insgesamt weniger als 1.200 m² mit dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Als bauliche Anlagen sind zulässig:

- Nahversorgerdiscounter mit Backshop,
- Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen (Bistro, Windfang etc.), sowie der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen;
- Stellplätze.

1.2 Innerhalb des *Eingeschränkten Gewerbegebietes* (GEE) sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Geräuschemissionen der Vorhaben (Betriebe und Anlagen) dürfen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>Ek</sub> nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Flächenbezeichnung	S (m²)	Emissionskontingent L <sub>Ek</sub> [dB(A)]	
		tags	nachts
GEE 1	2.987	56,5	47,5
GEE 2	1.896	56,5	46,0
GEE 3	1.480	65,0	46,0

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>Ek</sub> um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor k	Zusatzkontingent L <sub>Ek,zus</sub> [dB(A)]	
	tags	nachts
A	3	-4
B	4	1
C	0	0
D	5	5

Die Berechnung der v. g. Emissionskontingente (L<sub>Ek</sub>) wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien", Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren" durchgeführt.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691, Abschnitt 5 vom Dezember 2006, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L<sub>Ek,k</sub> durch L<sub>Ek,i</sub> + L<sub>Ek,zus,j</sub> zu ersetzen ist.

1.3 Die in *Gewerbegebieten* (GE bzw. GEE) gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) wird auf 12,0 m (als Höchstmaß) festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante-Fahrbahnmitte 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.

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

In der Abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* sind mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern (z. B. Stieleiche, Traubeneiche, Rotbuche, Hängebirke, Eberesche, Frühe Traubenkirsche, Haselnuss, Holunder, Brombeere, Faulbaum, Schlehe, Hundsrose, Eingriffeliger Weißdorn, Stechpalme) zu bepflanzen. Es ist eine Mindestpflanzenzahl von einer Pflanze pro 1,5 m x 1,5 m (als Durchschnittswert) einzuhalten; pro angefangene 50 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Die 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).

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlelansammlungen, 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 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

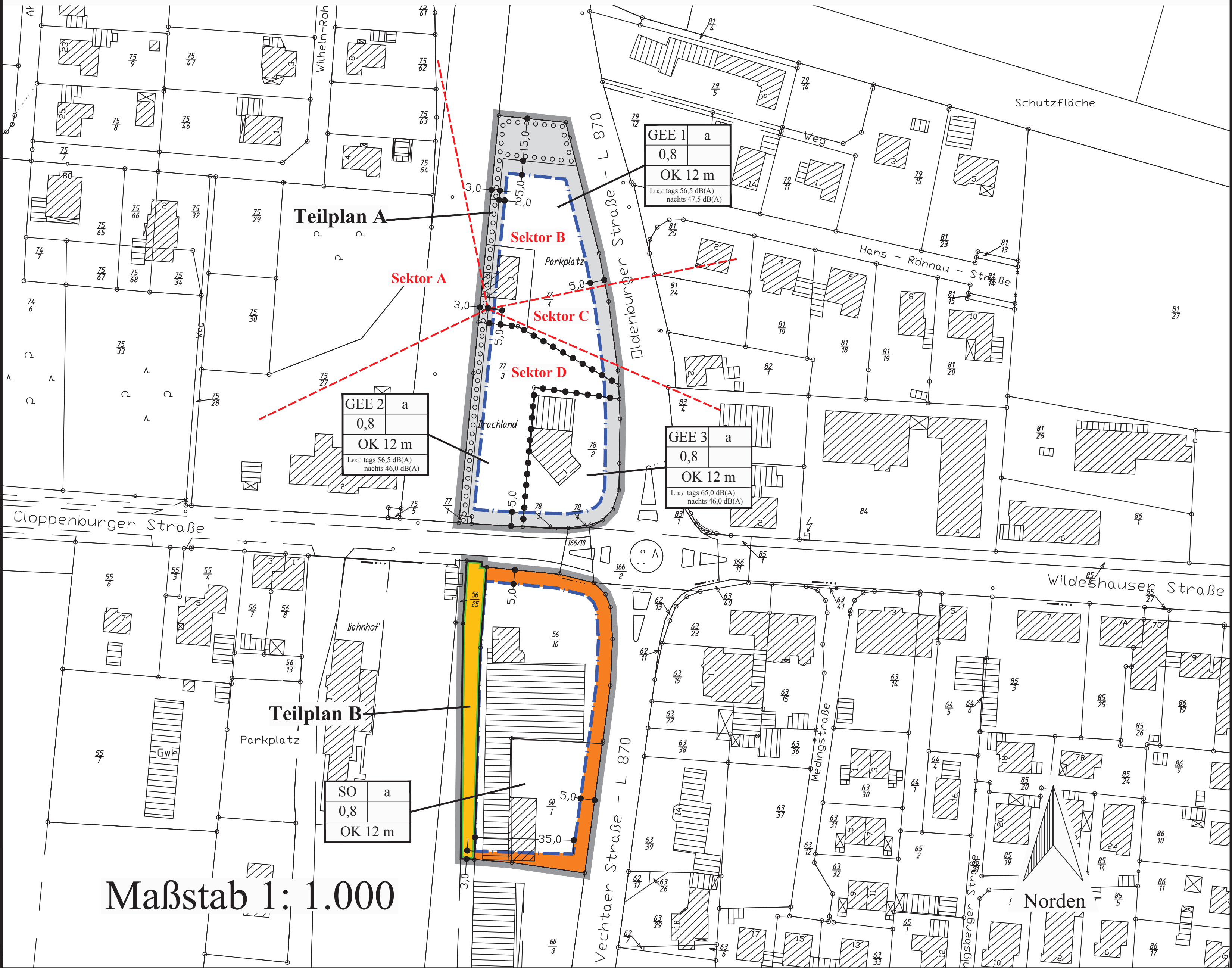
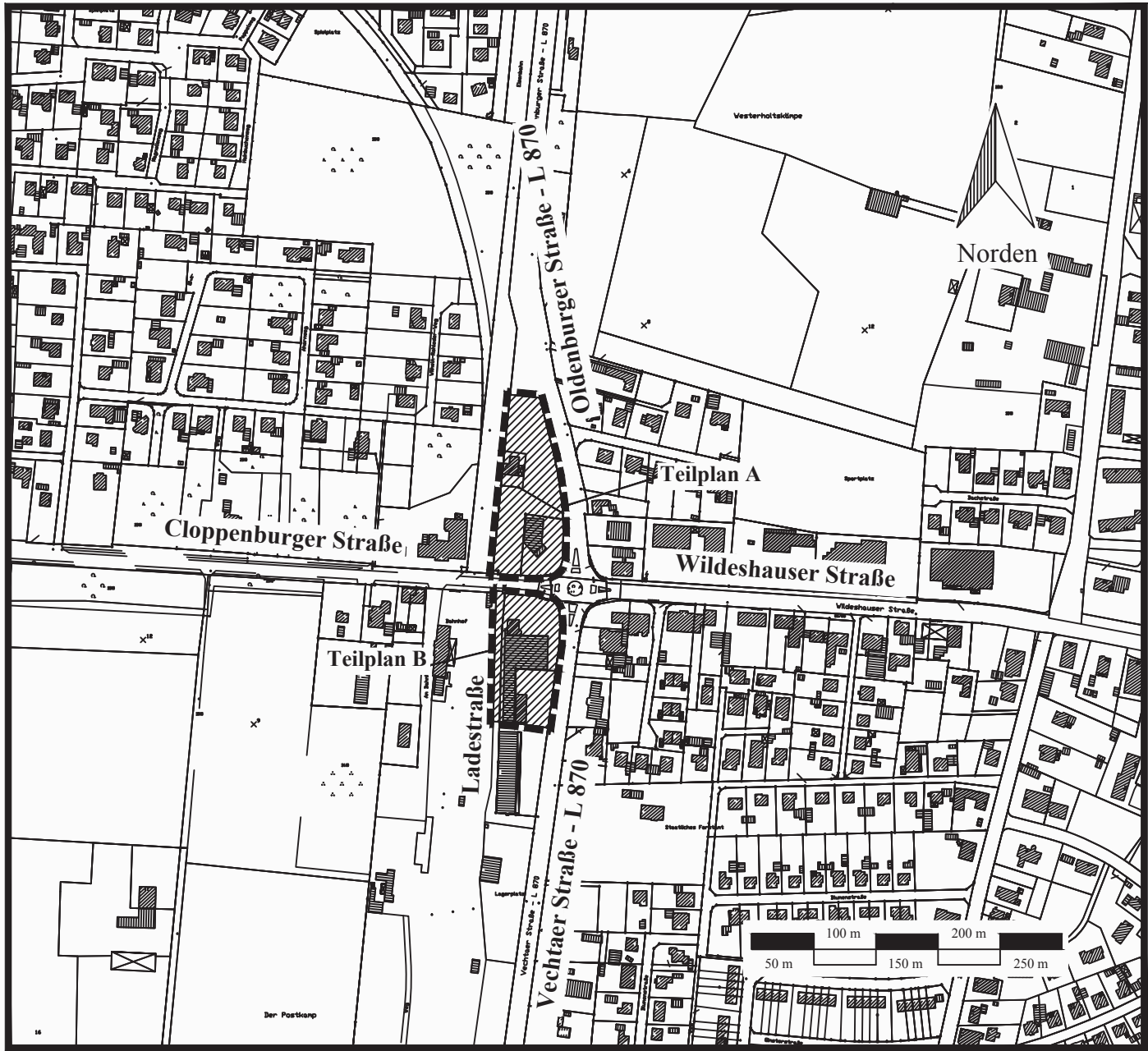
Gemäß § 149 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung 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: Landschaftspflege - Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999" (RAS-LP 4) zu beachten.



Maßstab 1: 1.000

Bebauungsplan

102

Gemeinde Großenkneten (Landkreis Oldenburg) "Ahlhorner Kreisel"

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3, § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten den Bebauungsplan Nr. 102 "Ahlhorner Kreisel", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den 17.12.2007

L. S.

gez. Bernasko  
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 "Ahlhorner Kreisel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.09.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Großenkneten, den 17.12.2007

L. S.

gez. Bernasko  
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

Maßstab: 1 : 1.000 L4 - 126/07

Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl 2003, Seite 5).

Die Planunterlage entspricht im Bereich des Plangebietes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Juni Sept. 2007). 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 28.01.2008

L. S.

gez. Meyer  
GLL - Cloppenburg  
Katasteramt Wildeshausen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

**PlanForum**  
Am Rieskamp 14  
26197 Großenkneten

Fon: (0 44 35) 97 15 85  
Fax: (0 44 35) 97 15 86  
info@planforum-nord.de

Großenkneten, den 02.08.2007 / 27.09.2007

gez. J. Mrotzek  
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 17.09.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 "Ahlhorner Kreisel" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.09.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.10.2007 bis 01.11.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großenkneten, den 17.12.2007

L. S.

gez. Bernasko  
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 102 "Ahlhorner Kreisel" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2007 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den 17.12.2007

L. S.

gez. Bernasko  
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 102 "Ahlhorner Kreisel" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Großenkneten, den .....

(Bernasko)  
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 102 "Ahlhorner Kreisel" sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Großenkneten, den .....

Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 102 "Ahlhorner Kreisel" stimmt mit der Urschrift überein.

Großenkneten, den .....

(Bernasko)  
Bürgermeister