

Gemeinde Großenkneten

(Landkreis Oldenburg)

"Döhlen - Ost",

1. vereinfachte Änderung

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten den Bebauungsplan Nr. 98 „Döhlen - Ost“, 1. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den 20.10.2014

(Schmidtke)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 13.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Döhlen - Ost“, 1. vereinfachte Änderung, beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.07.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Großenkneten, den 20.10.2014

(Schmidtke)
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab: 1 : 1.000
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). 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

LGLN, RD Cloppenburg
Katasteramt Wildeshausen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

PlanForum

PlanForum Nord GmbH

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 06.02.2014

Planverfasser

Beteiligung gemäß § 13 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 13.03.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 „Döhlen - Ost“, 1. vereinfachte Änderung, und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung gemäß 13 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.07.2014 bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Auslegung der Planunterlagen vom 21.07.2014 bis einschließlich 15.08.2014.

Großenkneten, den 20.10.2014

(Schmidtke)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 98 „Döhlen - Ost“, 1. vereinfachte Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.10.2014 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den 20.10.2014

(Schmidtke)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 98 „Döhlen - Ost“, 1. vereinfachte Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.01.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 12.01.2015 rechtsverbindlich geworden.

Großenkneten, den 12.01.2015

(Schmidtke)
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 98 „Döhlen - Ost“, 1. vereinfachte Änderung, 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. 98 „Döhlen - Ost“, 1. vereinfachte Änderung, stimmt mit der Urschrift überein.

Großenkneten, den

(Schmidtke)
Bürgermeister

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.

Art der baulichen Nutzung
Die in Dorfgebieten (MD) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 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 breitfugig verlegtem Natursteinpflaster, Rasensteinen oder Schotterrasen 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-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.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (2 Wo)
In den Dorfgebieten (MD) ist pro angefangene 800 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig. Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
4.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO).

5.

Grünordnung
5.1 Auf den Baugrundstücken sind mindestens 15 v. H. der Grundstücksflächen mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern (z. B. Winterlinde, Stieleiche, Sandbirke, Traubenkirsche, Brombeere, Hainbuche, Haselnuss, Heckenkirsche, Holunder, Kornelkirsche, Liguster, Pfaffenhütchen, Schlehe, Schneeball, Vogelbeere) 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 m x 1,5 m (als Durchschnittswert) einzuhalten; pro angefangene 50 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
- 5.2

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 mit standortheimischen Laubsträuchern (z. B. Traubenkirsche, 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 m x 1,5 m (als Durchschnittswert) einzuhalten.
- 5.3

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 Laubgehölzen (z. B. Winterlinde, Stieleiche, Sandbirke, Traubenkirsche, 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 m x 1,5 m (als Durchschnittswert) einzuhalten.
- 5.4

Die in der Planzeichnung mit der Ziffer (III) 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 gemäß 5.1 bis 5.3 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).

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 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.
5.

Wallhecken
Im Plangebiet befinden sich Wallhecken, die durch das Planzeichen 13.3 PlanzV 90 gekennzeichnet sind. Gemäß § 33 NNatG dürfen Wallhecken - mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienen - 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.

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung 1990)

Art der baulichen Nutzung

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



Dorfgebiet

2 Wo

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (als Höchstmaß)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3

Grundflächenzahl (GRZ)

I

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

OK

Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß)

F

Größe der Baugrundstücke (als Mindestmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

o

Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



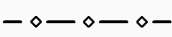
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und Abs, 6 BauGB)



Wasserleitung, unterirdisch

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



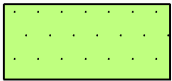
Grünflächen



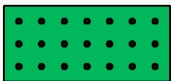
Zweckbestimmung "Weg"

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft



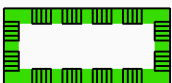
Wald

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)

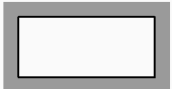


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Sonstige Planzeichen



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



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