BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet "Reiterdorf"

1.1.1 Das Sondergebiet "Reiterdorf" (SO "Reiterdorf") dient vorwiegend dem Reitsport und der Unterbringung von damit verbundenen Freizeit- und Erholungseinrichtungen sowie von Geschäftsgebäuden, die dem Reitsport oder dem Kunsthandwerk zuzuordnen sind (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Im einzelnen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Stallungen zur Unterbringung von Pferden,
- eine Mehrzweckhalle mit einer Grundfläche von max. 1500 qm,
- Geschäftsgebäude für Reitsportartikel und Kunsthandwerk mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 750 qm,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis zu insgesamt 25 Betten,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie wie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und
- sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen (z. B. Dressurplatz, Nebenanlagen zur Unterbringung von Kleintieren, Wochenmarkt).

1.1.2 Sonstige von der Zweckbestimmung abweichende Nutzungen können zugelassen werden, soweit ihr Anteil an der zulässigen Grundfläche (max. 5000 qm, vgl. Planzeichnung) max. 15 % beträgt.

1.1.3 Die zulässige Grundfläche (max. 5000 qm, vgl. Planzeichnung) 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 50 v. H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.1.4 Innerhalb des Sondergebietes wird die Höhe baulicher Anlagen auf 9,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

1.1.5 Von der Festsetzung 1.1.4 ausgenommen sind Gebäude, die bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlußes des Bebauungsplanes die zulässige Höhe baulicher Anlagen überschreiten. Bei Umbau- und Erweiterungsarbeiten darf jedoch die bisherige Gebäudehöhe nicht überschritten werden.

1.1.6 Geringfügige Überschreitungen der zulässigen bzw. der bisherigen Höhe baulicher Anlagen (vgl. Festsetzungen 1.1.4 und 1.1.5) durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. durch Schornsteine) können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

1.2 Allgemeines Wohngebiet

1.2.1 Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

1.2.2 Die zulässige Grundfläche (GRZ 0,3; vgl. Planzeichnung) 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 50 v. H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.2.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird die Höhe baulicher Anlagen auf 9,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2. Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.

3. Stellplatzflächen

Die Befestigung der Stellplatzflächen (ausgenommen Zu- und Ausfahrten sowie Fahrgassen) ist nur in wasserschlässiger Ausführung (z. B. Natursteinpflaster mit mehr als 30% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), wenn wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

4. Bepflanzungen

4.1 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).

4.2 Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern (z. B. Stieleiche, Traubeneiche, Rotbuche, Hängebirke, Feldahorn, Hainbuche, Gemeine Esche, Vogelbeere, Weißdorn, Frühe Traubenkirsche, Haselnuß, Holunder, Faulbaum, Stechpalme, Brombeere, Schlehe, Hundsrose, Heckenkirsche) zu bepflanzen. 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, 8 - 12 cm Stammumfang) zu pflanzen. Ausgenommen von diesem Pflanzgebot sind die zur Erschließung der südlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erforderlichen Zufahrtsbereiche.

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).

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB., §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete

SO — Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,3 — Grundflächenzahl/GRZ

z.B. I — Zahl der Vollgeschosse, 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

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

Private Grünflächen

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)

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

Einfahrtbereiche

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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 die Mehrzweckhalle sowie Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), Garagen, Nebenanlagen in Form von Gebäuden und überdachte Stellplätze.

HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Bodenfunde mit geschichtlicher Bedeutung sind meldepflichtig und bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten der Archäologischen Denkmalpflege anzuzeigen.

2. Altablagerungen

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Bauliche Anlagen an der Bundesstraße 213

Entlang der Bundesstraße 213 dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,

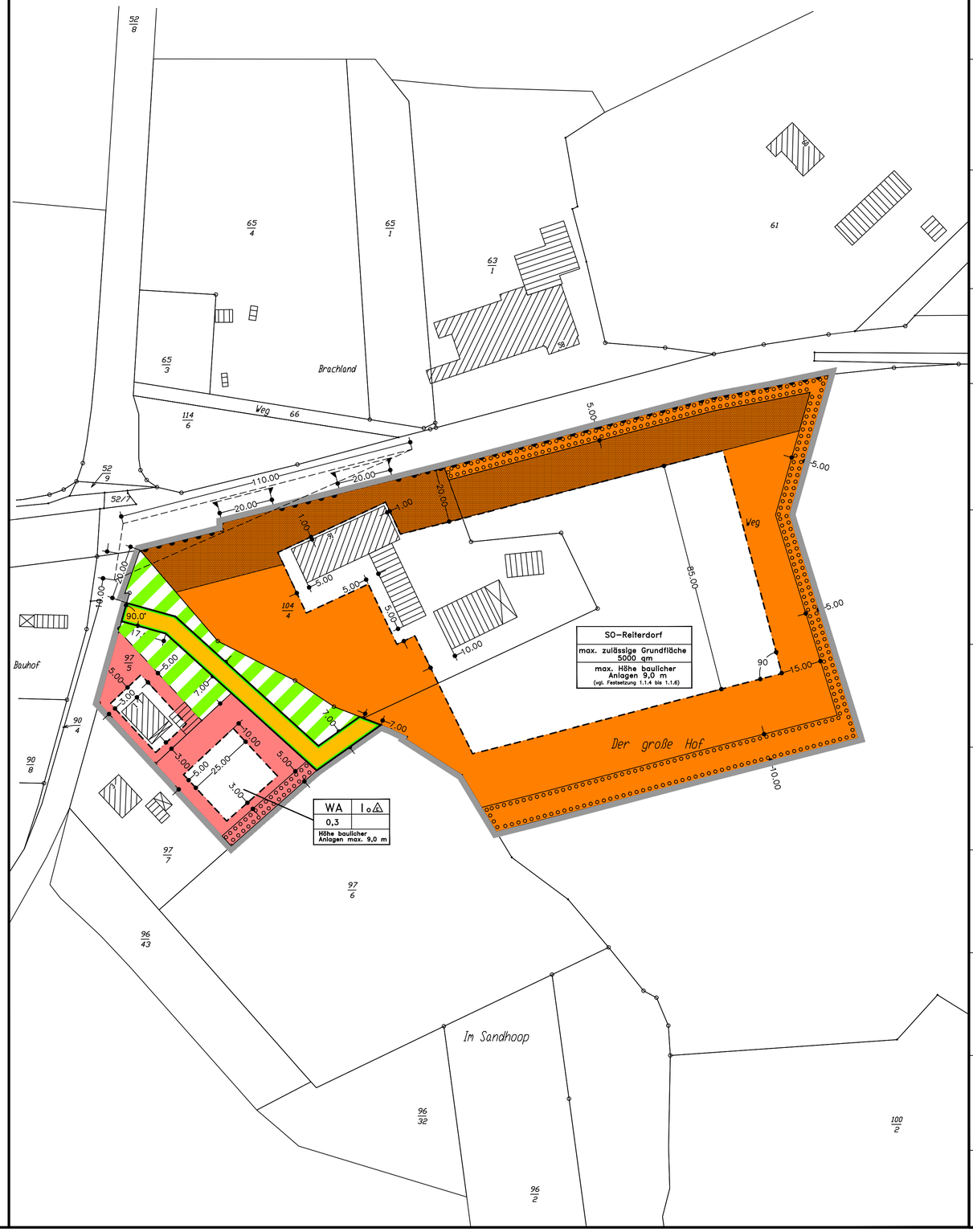
2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für die Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 9 Abs. 1 FStrG).

Innerhalb der Baubeschränkungszone (40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen Anlagen der Außenwerbung sowie Beleuchtungseinrichtungen der Zustimmung des Straßenbauamtes Oldenburg-Ost (§ 9 Abs. 2 FStrG).

4. Sichtfelder

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind 0,8 m oberhalb der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Straßen ständig von jeglicher sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 NStrG).



Bebauungsplan 84

Gemeinde Großenkneten

"Ahlhorn – Sondergebiet Reiterdorf"

mit örtlicher Bauvorschrift

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. 84 "Ahlhorn – Sondergebiet Reiterdorf", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Großenkneten, den 20.12.1999

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

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 14.09.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 beschlossen.

Großenkneten, den 20.12.1999

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 02.07.1998). 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 14.01.2000

Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Land, Katasteramt Wildeshausen — L.S. — gez. Eberhardt

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara — Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH, Vahrer Straße 180, 28309 Bremen, Tel.: (0421) 43 57 9-0, Fax.: (0421) 45 46 84

Bremen, den 19.08.1998 / 08.09.1998 / 01.12.1998 / 18.08.1999 / 15.11.1999 — L.S. — gez. Dr. Hautau (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 30.11.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.12.1998 bis 11.01.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großenkneten, den 20.12.1999

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

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 20.09.1999 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 23.09.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.10.1999 bis einschließlich 03.11.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Großenkneten, den 20.12.1999

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

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.12.1999 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den 20.12.1999

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

Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich 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. 84 Gemeinde Großenkneten