Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerklärung 1990)

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

MD — Dorfgebiete

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

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

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

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

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

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 Größe der Baugrundstücke beträgt mindestens 800 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (2 Wo)
Innerhalb des Dorfgebietes (MD) ist pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig. Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO).

5. Baubeschränkungen entlang der L 871 „Döhler Strasse"
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den vorderen Baugrenzen und dem Fahrbahnrand der L 871 „Döhler Straße" sind innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG Garagen und Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.

6. Grünordnung
Innerhalb des Plangebietes sind alle 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).

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).

Bauordnungsrechtliche Festsetzung
(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 NBauO)

1. Dachform
In den Dorfgebieten (MD) sind als Hauptdächer nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig. Ausgenommen von dieser bauordnungsrechtlichen Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) mit einer Grundfläche von jeweils maximal 45 m².

2. Baumaterialien
2.1 In den Dorfgebieten (MD) sind die Außenfassaden baulicher Anlagen einheitlich aus rotem Verblendmauerwerk als Grundmaterial herzustellen. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013 und 3016. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz bis zu jeweils 1/3 der einzelnen Gebäudeseiten zulässig.

2.2 In den Dorfgebieten (MD) sind für die Dacheindeckung von Wohngebäuden nur Reet sowie Ton- und Betondachsteine in gedeckter Färbung (anthrazit, ziegelrot, braun, rotbraun oder ähnlich) zulässig. Als Grundlage für die neben den Anthrazitfarben zulässigen Farbtöne gelten die RAL-Farbtöne 3003 - 3009, 3011, 3013, 7008, 8008 - 8011, 8012, 8014 - 8017 und 8025.

3. Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz
Von allen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden Gebäude bzw. Gebäudegruppen ausgenommen, die Baudenkmale i. S. des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind. Für sie gelten unmittelbar die Bestimmungen des NDSchG.

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 Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder 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.

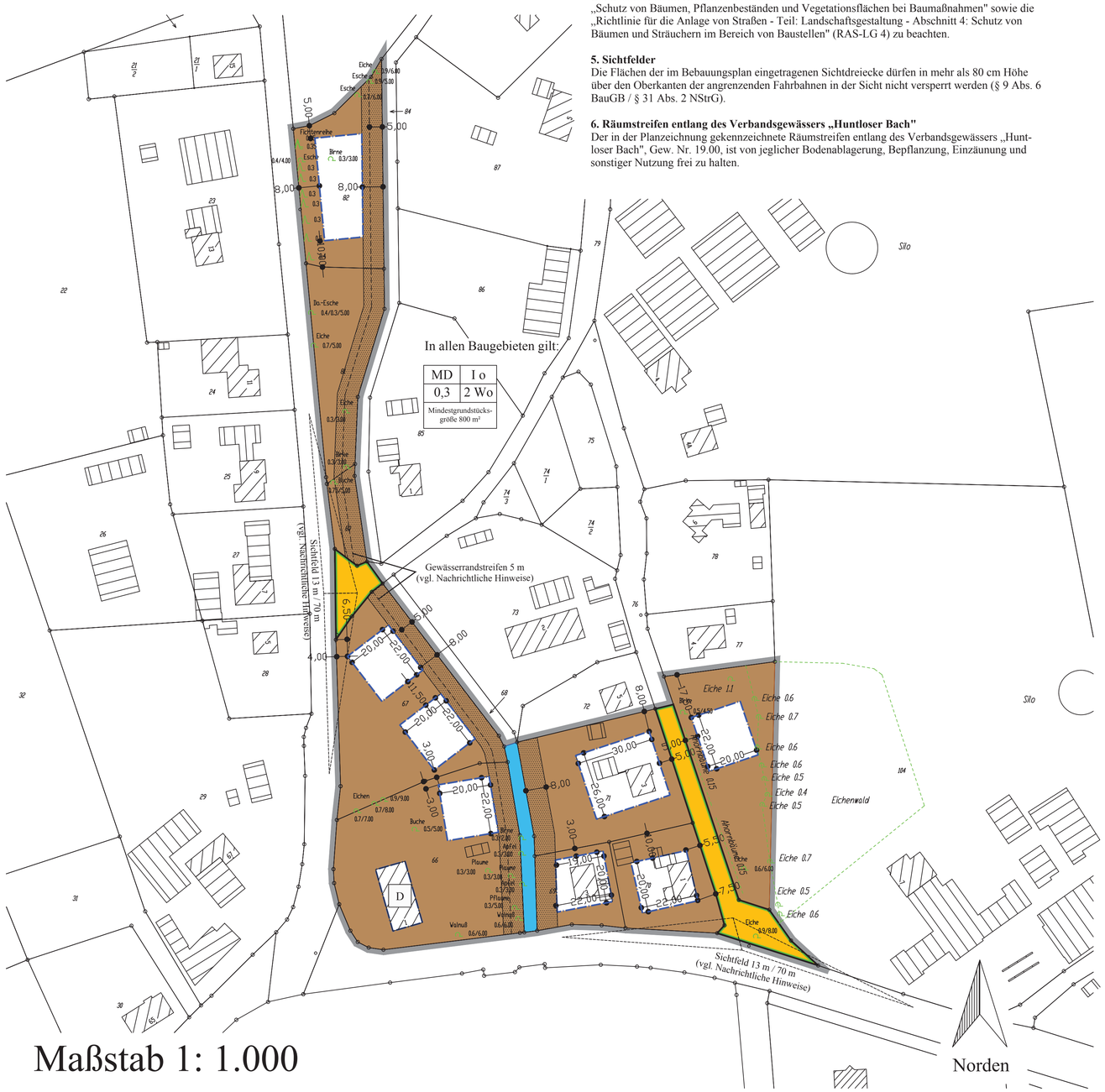
2. Beseitigung des Niederschlagswassers
Gemäß § 149 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten 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 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. Sichtfelder
Die Flächen der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 Abs. 6 BauGB / § 31 Abs. 2 NStrG).

6. Räumstreifen entlang des Verbandsgewässers „Huntloser Bach"
Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Räumstreifen entlang des Verbandsgewässers „Huntloser Bach", Gew. Nr. 19.00, ist von jeglicher Bodenablagerung, Bepflanzung, Einzäunung und sonstiger Nutzung frei zu halten.



Maßstab 1: 1.000

Bebauungsplan 52a

Gemeinde Großenkneten
(Landkreis Oldenburg)

"Großenkneten - Lehms"
mit örtlicher Bauvorschrift

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Großenkneten - Lehms"

Präambel
Aufgrund 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 den Bebauungsplan Nr. 52a "Großenkneten - Lehms", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 23.09.2002
L. S. gez. Bernasko, Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 25.02.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52a "Großenkneten - Lehms" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Großenkneten, den 23.09.2002
L. S. gez. Bernasko, Bürgermeister

Planunterlage
Die Planunterlage entspricht den Angaben des Amtes für Agrarstruktur und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 12.12.2001). 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 15.10.2002
L. S. gez. i. A. Konrad, Katasteramt Wildesh.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

PlanForum
PlanForum Nord GbR
Obernstraße 55
28832 Achim
Fon: (0 42 02) 88 57 56
Fax: (0 42 02) 88 57 55
planforum.nord@t-online.de

Achim, den 15.01.2002 / 21.01.2002 / 23.01.2002 / 01.03.2002 / 22.04.2002 / 23.04.2002 / 03.05.2002 / 06.06.2002
gez. J. Mrotzek, Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 29.04.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52a "Großenkneten - Lehms" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.06.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.07.2002 bis 05.08.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Großenkneten, den 23.09.2002
L. S. gez. Bernasko, Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 52a "Großenkneten - Lehms" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.09.2002 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 23.09.2002
L. S. gez. Bernasko, Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 52a "Großenkneten - Lehms" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.
Großenkneten, den .....
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 52a "Großenkneten - Lehms" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Großenkneten, den .....
Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 52a "Großenkneten - Lehms" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Großenkneten, den .....
Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 52a "Großenkneten - Lehms" stimmt mit der Urschrift überein.
Großenkneten, den .....
Bürgermeister