Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

GE — Gewerbegebiete

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

0,8 — Grundflächenzahl/GRZ

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

a — Abweichende Bauweise (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

Baugrenze

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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

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

Bereich ohne Ein– und Ausfahrt

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Sichtfelder

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluß von Vergnügungsstätten

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

1.2 Emissionsbeschränkung durch Emissionshöchstwerte (FSP)

Die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel gehen von freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung von Luft– und Bodenabsorption aus. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit schallabschirmender Wirkung kann das sich daraus ergebende Abschirmmaß zum vorgegebenen Schalleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen)

Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks.
Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) können zugelassen werden, sofern das Einvernehmen mit der Gemeinde sowie der zuständigen Luftfahrtbehörde hergestellt wird.

3. Bauweise

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

4. Oberflächenentwässerung

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf den Grundstücken zu versickern. Eine Einleitung in nicht befestigte Entwässerungsgräben oder –mulden (Böschungsneigung mindestens 1:3) ist zulässig.

5. Pflanzerhalt / Pflanzgebot

5.1 Pflanzerhalt

5.1.1 Innerhalb des Plangebietes sind alle standortheimischen Laubgehölze mit einem Stammdurchmesser > 0,3 m (gemessen 1,0 m über OK–Gelände) zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).

5.1.2 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. Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a/b BauGB).

5.2 Pflanzgebote

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind auf ca. der Hälfte ihrer Breite, mindestens jedoch einem Drittel, mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu den Außengrenzen des Plangebietes hin zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Folgende Mindestpflanzdichten und –qualitäten sind einzuhalten:
- Pro 200 qm ist ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, m. Ballen, 12 cm Stammumfang, zu pflanzen.
- Pro 50 qm ist ein weiterer Laubbaum in der Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, o. Ballen, 200 – 250 cm, zu pflanzen.
- Pro 4 qm ist ein Strauch in der Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, o. Ballen, 60 – 100 cm, zu pflanzen.

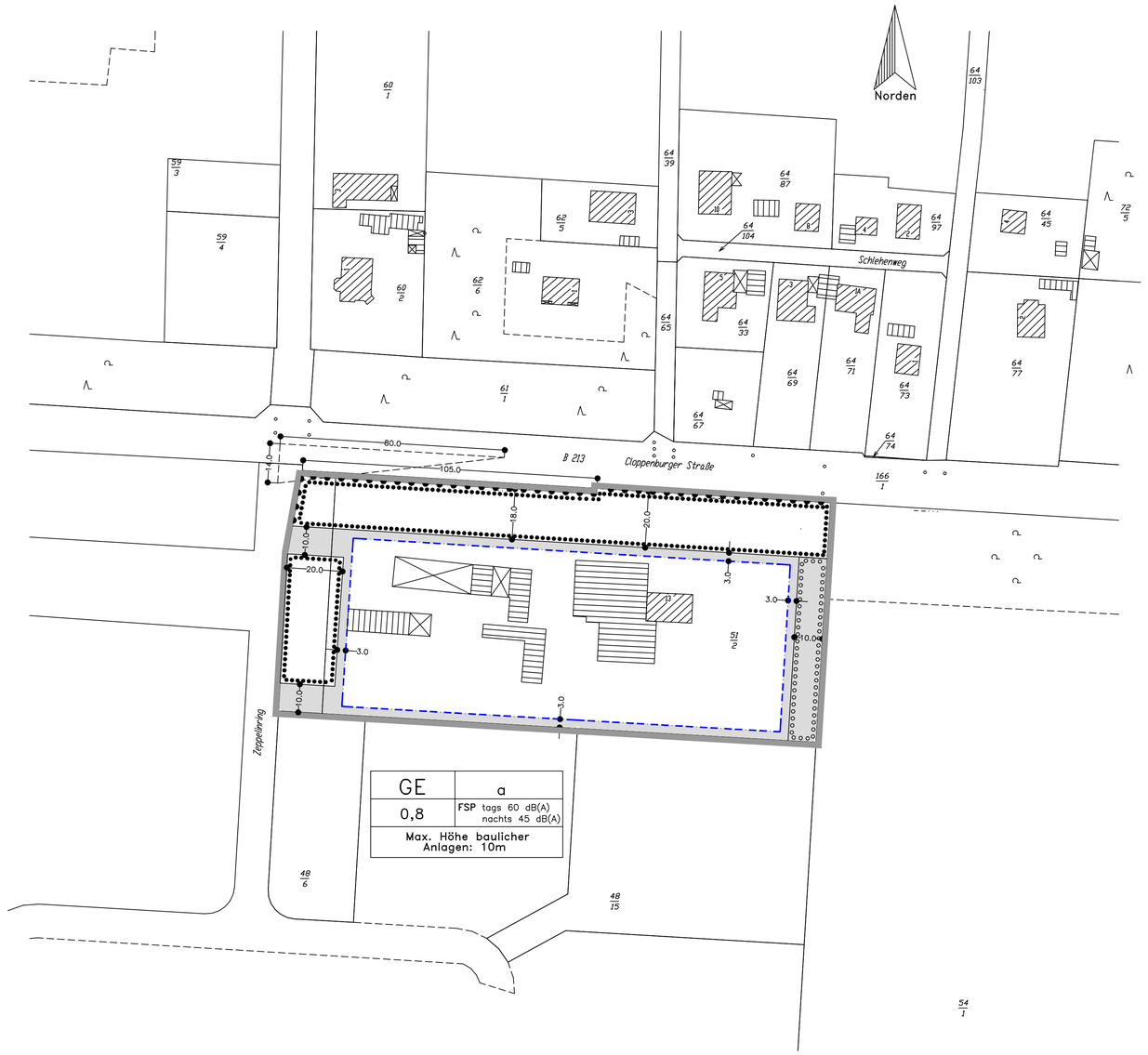
Als Gehölze sind zu verwenden:
- Großkronige, einheimische Laubbäume: Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Buche (Fagus sylvatica).
- Sonstige Bäume: Sandbirke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Zitterpappel (Populus tremula), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hainbuche (Carpinus betulus).
- Sträucher: Weidenarten (Salix spec.), Erle (Alnus glutinosa), Moorbirke (Betula pubescens), Schneeball (Viburnum opulus).

Die Bepflanzungen sind durch naturnahe Pflege dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a/b BauGB).

5.3 Sonstige Bepflanzungen

In den Gewerbegebieten sind 20 % der Grundstücksfläche – unter Anrechnung der gemäß textl. Festsetzung 5.1 und 5.2 bepflanzten Flächen – als Wildwiesen anzulegen und höchstens einmal jährlich im Spätsommer (nach dem 1. Sept.) zu mähen. Alternativ können Gehölzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern oder Bepflanzungen mit Stauden vorgenommen werden (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).
Die Bepflanzungen sind durch naturnahe Pflege dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a/b BauGB).

Maßstab 1 : 1.000



Nachrichtliche Hinweise

1. 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).

2. Bodendenkmalpflege

Bodenfunde mit geschichtlicher Bedeutung sind meldepflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

3. Altablagerungen

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

4. Baubeschränkungszone entlang der B 213 (Cloppenburger Straße)

Im Bereich der Baubeschränkungszone entlang der B 213 (40 m vom befestigten Fahrbahnrand) bedürfen Anlagen der Außenwerbung sowie Beleuchtungseinrichtungen der Zustimmung des Straßenbauamtes Oldenburg–Ost (§ 9 Abs. 2 FStrG).

5. Bauschutzbereich des Flugplatzes Ahlhorn

Das Aufstellen oder der Betrieb von baulichen und anderen Anlagen oder Vorrichtungen (z. B. Baukräne), die eine Höhe von 68 m über NN überschreiten, ist gemäß §§ 15/16a LuftVG mindestens 14 Tage vor Auf– und Abbau mit der zuständigen Flugsicherung des Flugplatzes Ahlhorn abzustimmen.

Bebauungsplan 75a

Gemeinde Großenkneten

"Gewerbe– und Industriegebiet Ahlhorner Heide"

Entwurf

instara

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten diesen Bebauungsplan Nr. 75a "Gewerbe– und Industriegebiet Ahlhorner Heide", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Großenkneten, den .....

(Heinsen)
Bürgermeister

(Bernasko)
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75a beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Großenkneten, den .....

(Bernasko)
Gemeindedirektor

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). 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 .....

Vermessungs– und Katasterbehörde Oldenburg Land,
Katasteramt Wildeshausen

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 16.09.1999 / 20.09.1999 / 12.10.1999 / 08.11.1999 / 22.11.1999 / 22.02.2000 (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am ..... 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 ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großenkneten, den .....

(Bernasko)
Gemeindedirektor

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 Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den .....

(Bernasko)
Gemeindedirektor

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.
Gemeinde Großenkneten
75a

Gemeinde Großenkneten, B-Plan Nr. 75a, "Gewerbe– und Industriegebiet Ahlhorner Heide", Proj.-Nr.:26197/049, Größe: 60 x 86 cm

Farbe