



Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung 1990)


Art der baulichen Nutzung

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

	Allgemeines Wohngebiet
	Sondergebiet




Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

	Geschossflächenzahl (GFZ)
I	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
OK	Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

	Offene Bauweise
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

	unterirdisch
---	--------------

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Grünflächen
---	-------------





Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)




	Wald
---	------

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Bahnanlagen
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Leitungsbetreibers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 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 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 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.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.) Art der baulichen Nutzung

1.1) Sondergebiet "Gaststätte" (SO)

Das Sondergebiet "Gaststätte" (SO) dient der Unterbringung von Betrieben des Hotel- und Gaststättengewerbes, sonstigen Betrieben des Freizeit- und Tourismusgewerbes sowie den dazugehörigen Nebenanlagen. Zulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige der Zweckbestimmung "Freizeit und Tourismus" dienende Vorhaben, sowie alle dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen (z. B. Stellplätze und Garagen).

1.2) Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die in *Allgemeinen Wohngebieten* (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 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 breitflügig verlegtem Natursteinpflaster, Rasensteinen oder Schotterterrassen befestigt sind, die Grundflächenzahl um bis zu 50 v. H. überschreiten.

2.2) Die in den *Allgemeinen Wohngebieten* (WA) festgesetzte zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) von 9,0 m (als Höchstmaß) 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.

Als Bezugshöhe gilt die Oberkante-Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.3) Die zulässige Größe der Baugrundstücke beträgt mindestens 600 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

3.) Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (2 Wo)

In den *Allgemeinen Wohngebieten* (WA) ist pro angefangene 400 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 nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) 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) 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).

5.2) Die Entfernung eines festgesetzten Gehölzes kann im Einvernehmen mit der Gemeinde als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 BauGB). Es ist eine Nachpflanzung auf dem betroffenen Grundstück mit Gehölzen gleicher Art vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6.) Immissionsschutz

6.1) Lärmschutzwall / -wand

Innerhalb der *Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen* im Sinne des BImSchG ist ein mindestens 2,5 m hohes Lärmhindernis (Wall oder Wand) zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Die Errichtung dieses Lärmhindernisses ist in den Lärmpegelbereichen (LPB) II b, III und IV die Voraussetzung für die gesicherte Erschließung i. S. des § 30 Abs. 1 BauGB.

Die gesamte Fläche ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (z. B. Winterlinde, Stieleiche, Sandbirke, Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche, Haselnuss, Schlehdorn, Schwarzer Holunder, Wildrose, Weißdorn, Salweide, Wildbirne, Wildapfel) in einer Mindestpflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die angelegten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

6.2) Luftschalldämm-Maße der Außenbauteile

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen gemäß DIN 4109 (z. B. Wohnen und Schlafen) sind erhöhte Anforderungen zu stellen. In Abhängigkeit von den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sollen die resultierenden Luftschalldämm-Maße der Außenbauteile folgende Werte nicht unterschreiten:

Lärmpegelbereich I und II a / II b R'w,res= 30 dB(A)
Lärmpegelbereich III R'w,res= 35 dB(A)
Lärmpegelbereich IV R'w,res= 40 dB(A)

Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Wohnräumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Werte angesetzt werden.

In besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Schlafräume und Kinderzimmer), die auf die zur Schallquelle zugewandten Seite angeordnet werden, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandten Fassadenseiten, sichergestellt werden.

6.3) Zulässigkeit von Terrassen, Freisitzen, Loggien und Balkonen

Im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV sind Terrassen, Freisitze, Loggien und Balkone nur an der zur Geräuschquelle ("Cloppenburg Straße" und Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven) abgewandten Gebäuseite im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig.

Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.

6.4) Die sich aus den Festsetzungen 6.1 bis 6.3 ergebenden Anforderungen und Maßnahmen entfallen, sofern durch andere Maßnahmen zur Reduzierung und / oder Abschirmung des Verkehrslärmes gewährleistet ist, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (tags: 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) eingehalten werden. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren durch den Vorhabenträger / Bauherrn.



Bebauungsplan

Gemeinde Großenkneten
(Landkreis Oldenburg)
"Ahlhorn - West"

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten den Bebauungsplan Nr. 6a "Ahlhorn - West", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den 21.06.2004

L. S. gez. Bernasko
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 07.12.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6a "Ahlhorn - West" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.01.1990 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Großenkneten, den 21.06.2004

L. S. gez. Bernasko
Bürgermeister

Planunterlage


Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 04.12.2003). 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 08.11.2004

L. S. gez. Eberhardt
Katasteramt

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von



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 13.11.2003 / 14.11.2003 / 11.02.2004 /
24.02.2004 / 04.03.2004 / 21.06.2004

gez. J. Mrotzek
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 01.12.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6a "Ahlhorn - West" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.03.2004 bis 30.04.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großenkneten, den 21.06.2004

L. S. gez. Bernasko
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 6a "Ahlhorn - West" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.06.2004 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den 21.06.2004

L. S. gez. Bernasko
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 6a "Ahlhorn - West" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.11.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 04.11.2004 rechtsverbindlich geworden.

Großenkneten, den 04.11.2004

L. S. gez. Bernasko
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6a "Ahlhorn - West" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Großenkneten, den

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6a "Ahlhorn - West" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Großenkneten, den

Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 6a "Ahlhorn - West" stimmt mit der Urschrift überein.

Großenkneten, den

Bürgermeister