

-Entwurf-

M. 1:1000

5. Die zulässige Grundfläche in den festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten (WA)" sowie den festgesetzten "Mischgebieten (M)" und "eingeschränkten Gewerbegebieten (GE)" darf gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 40 von Hundert (40 %), höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
6. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Firsthöhen ist die Straßenoberkante (Fahrspurmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (gem. § 18 (1) BauNVO).
7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksfleichen sind im straßenseitigen Bereich Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 (5) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
8. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind die für die Wasserhaltung im Plangebiet notwendigen Maßnahmen zulässig.
9. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind die für die Wasserhaltung im Plangebiet notwendigen Maßnahmen zulässig.
10. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind die für die Wasserhaltung im Plangebiet notwendigen Anlagen als Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft – naturnah auszubauen.
11. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen (siehe Pflanzliste des GOP, Kap. 5.9.)
12. Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen festgelegten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB und die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind als Ausgleichsmaßnahmen (gemäß § 10 NatSchG) zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft, nach Maßgaben des Grünordnungsplanes (Kap. 5.6) zum Bebauungsplan Nr. 79 "Westlich Am Rieskamp" auszuführen.
13. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Maßnahmen gemäß des Grünordnungsplanes (Kap. 5.6) zum Bebauungsplan Nr. 79 "Westlich Am Rieskamp" auszuführen. Als Ausgleichsmaßnahmen sind die Anlage von naturnah gestalteten Gewässern, die Anlage von Gehölzplantagen, die Anlage von extensiv gepflegten Landschaftsräumen, die Entwicklung von rudernden Vegetationsstrukturen, extensiv gepflegten Wiesenbereichen sowie die Anlage einer Obstbaumreihe vorzusehen.
14. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände während der Baumaßnahmen Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LG 4 und DIN 18920 vorzusehen.
15. Innerhalb der festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze vorzusehen (siehe Pflanzliste des GOP, Kap. 5.9.). Die Pflanzungen sind in Anlehnung an das Pflanzenschema (Musteranbau) vorzunehmen und entsprechend den vorliegenden Grundstücksabmessungen anpassend. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbauarbeiten folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.
- Pflanzensorten: Esche, Stieleiche, Robuche, Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Hasel, Roter Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Stachelbeere, Hundrose, Holunder.
- Eine Ergänzung der Gehölzliste durch standortgerechte, heimische Arten wie z.B. Schwarzerle, Sandbirke, Gewöhnlicher Schneeball, Heckenkirsche, Waldgelbblatt, Efeu ist möglich.
- Qualitäten: Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm
- Für die punktuellen Gehölzpflanzungen im Bereich der naturnah gestalteten Gewässer mit Rückhaltefunktion sind folgende Gehölzarten vorzusehen:
- Pflanzensorten: Erle, Feldahorn; Esche, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Ohrweide, Aschweide, Holunder.
- Qualitäten: Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm
16. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist je 200 qm Verkehrsfläche ein standortgerechter Laubbäum zu pflanzen (Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB). Bei der Pflanzung der festgelegten Einzelbäume sind Stieleichen oder Robuchen mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm zu wählen.
17. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB) ist der gesamte Baum- und Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Pflanzliste des GOP, Kap. 5.9.).
18. Die in der Planzeichnung als zur Erhaltung gekennzeichneten Einzelbäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Abgang eines Gehölzes ist an gleicher Stelle eine gleichwertige Nachpflanzung vorzunehmen (siehe Pflanzliste des GOP, Kap. 5.9.).
19. Für die in der Planzeichnung als zur Anpflanzung gekennzeichneten Einzelbäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher gemäß des Grünordnungsplanes zu diesem Bebauungsplan zu pflanzen (siehe Pflanzliste des GOP, Kap. 5.9.).

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 "Westlich Am Rieskamp" identisch.
2. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Mischgebiete (M) sind die Dächer der Hauptgebäude als geneigte Dächer bei einer Mindestschneigung von 30° zu errichten.
3. Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete (GE) sind die Dächer der Hauptgebäude als geneigte Dächer bei einer Mindestschneigung von 20° zu errichten.
4. Die Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung Nr. 2 und Nr. 3 gelten nicht für Garagen, Carports, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgärten und -erker sowie weitere dem Hauptgebäude deutlich untergeordnete Bauten.
5. Die Dachbedeckung der geneigten Dachflächen ist nur mit roten und braunen sowie anthraziten- und schwarzen Farbtonen zulässig.
6. Das sichtbare Außenmauerwerk ist derart zu gestalten, daß mind. 2/3 der Wandfläche aus Materialien in roten, rotbraunen bzw. rotbraunen Farbtonen errichtet werden.

Nachrichtliche Hinweise

1. Beidseitig der durch das Plangebiet verlaufenden "Großenkneten Böke" (Gewässer II. Ordnung der Hunte-Wassersch., Gew. Nr. 19.01/01), ist ein 5 m breiter Gewässerordnungsstreifen (Unterhaltungstreifen) dauerhaft von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten. Die Abschnitte dieses Wasserzuges am westlichen Rand des Plangebietes (außerhalb des Geltungsbereiches), sind von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen aus zu unterhalten.
2. Das vorliegende Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Ahlhorn. Es wird darauf hingewiesen, daß es durch den Betrieb des Flugplatzes zu unvermeidbaren Emissionen, vor allem Lärmemissionen, kommen kann.
3. Die Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtbereiche sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von Sichtbehinderungen (Bepflanzungen, Einfriedungen, etc.) freizuhalten.
4. Über den Geltungsbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Fernmehrwahlverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe von 66 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.
5. Auf der Fläche der Gemarkung Großenkneten, Flur 14, Flurstück 22 werden auf einer Fläche von anteilig 2 ha Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft nach Maßgaben des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 79 "Westlich Am Rieskamp" realisiert. Die Durchführung der Ersatzmaßnahmen wird abschließend in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.
6. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
7. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altobjektierungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

..... den Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 12 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.1985, Nds. GVB. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVB. S. 345).
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 Drückerei ist einwandfrei möglich.

Wildeshausen den 05.02.1998
In Auftrage:
(Siegel)
Katasteramt Wildeshausen
gez. Meyer
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Planungsbüro INDWA GmbH
..... den Dipl.-Ing. Mosebach
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 15.02.2017 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 11.10.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12.10.1997 bis 12.11.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

..... den Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 15.02.2017 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

..... den Unterschrift

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.10.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

..... den Unterschrift

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i.V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

..... den Unterschrift

Höhere Verwaltungsbehörde (Unterschrift)

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechten vorliegen gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

..... den Unterschrift

Aufsichtsbehörde (Unterschrift)

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großenkneten ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

..... den Unterschrift

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am im Amtsbereich.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

..... den Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

..... den Unterschrift

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

..... den Unterschrift

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans stimmt mit der Urschrift überein.

..... den Unterschrift

Fläche für Ersatzmaßnahmen

Flurstück 22
Flur 14

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl z.B. 0,3
Zahl der Vollgeschosse z.B. 1
Firsthöhe FH z.B. FH ≤ 9,00m
Bezugspunkt siehe textliche Festsetzungen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
F + R Fuß- und Radweg
VG Verkehrsrain
M Müllsammelplätze
Einfahtbereich

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
Zweckbestimmung:
Spielplatz (mit Flächenangabe)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzung von Bäumen
Erhaltung von Bäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

7. Wasserflächen

Wasserflächen

8. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
LR1 Leistungsrecht zugunsten der Gemeinde
LR2 Leistungsrecht zugunsten des OÖV
GLR Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde
GFLR Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
geplante Grundstücksgrenzen
geplantes Regenrückhaltebecken
Sichtdreieck

Gemeinde Großenkneten

Bebauungsplan Nr. 79 "Westlich Am Rieskamp" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Übersichtskarte

