Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung 1990)

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

2 Wo — Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (als Höchstmaß)

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

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

I — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

OK — Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß)

F — Größe der Baugrundstücke (als Mindestmaß)

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

o — Offene Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)

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

Grünflächen

Spielplatz

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
(§ 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)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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 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.

5. Wallhecken
Im Plangebiet befinden sich Wallhecken, die durch das Planzeichen 13.3 PlanzV 90 gekennzeichnet sind. Gemäß § 33 NNatG dürfen Wallhecken - mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienten - nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Erlaubt sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten. Zulässig bleibt auch die bisher übliche Nutzung der Bäume und Sträucher, wenn deren Nachwachsen nicht behindert wird.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
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 breitfugig verlegtem Natursteinpflaster, Rasensteinen oder Schotterrasen befestigt sind, die Grundflächenzahl um bis zu 50 v. H. überschreiten.

2.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) wird auf 9,0 m (als Höchstmaß) festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante-Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen 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.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (2 Wo)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist pro angefangene 500 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 in der Planzeichnung gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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. Immissionsschutz
5.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) darf für die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Wohn- und Übernachtungsräumen gemäß DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß von R'w,res = 30 dB(A) nicht unterschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohn- und Übernachtungsräumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Werte angesetzt werden.

5.2 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG" muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden von besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Schlafräume und Kinderzimmer), die auf der zur Schallquelle (Eisenbahn bzw. "Oldenburger Straße") zugewandten Seite angeordnet werden, auch im Lüftungszustand z.B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandten Fassadenseiten sichergestellt werden.

6. Grünordnung
6.1 Innerhalb der "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist der gesamte Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen an ungefähr gleicher Stelle mit standortheimischen Gehölzen (z. B. Stieleiche, Rotbuche, Hängebirke, Feldahorn, Hainbuche) zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

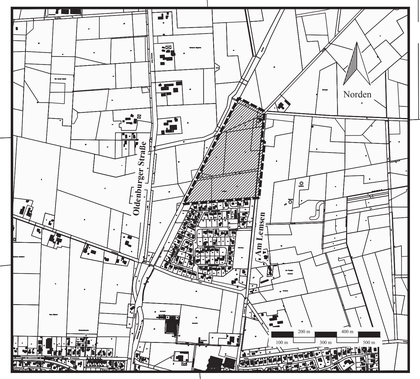
6.2 Auf den Baugrundstücken sind mindestens 15 v. H. der Grundstücksflächen mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern (z. B. Stieleiche, Rotbuche, Hängebirke, Feldahorn, Weißdorn, Hainbuche, Vogelbeere, Frühe Traubenkirsche, Faulbaum, Haselnuss, Holunder, Brombeere, Schlehe, Schneeball, Pfaffenhütchen, Stechpalme, Heckenkirsche, Hundsrose) zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Durch die Gehölzpflanzungen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken zusammenhängende Pflanzflächen zu bilden. Es ist eine Mindestpflanzenzahl von einer Pflanze pro 1,5 m x 1,5 m (als Durchschnittswert) einzuhalten; pro angefangene 50 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

6.3 Die in der Planzeichnung mit der Ziffer (I) gekennzeichneten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sind mit standortheimischen Laubsträuchern (Artenliste vgl. 6.2) zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Es ist eine Mindestpflanzenzahl von einer Pflanze pro 1,5 m x 1,5 m (als Durchschnittswert) einzuhalten.

6.4 Die in der Planzeichnung mit der Ziffer (II) gekennzeichneten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sind als Obstwiese zu gestalten. Hierzu ist pro angefangene 75 m² ein Obstbaum (regionaltypische Obstbaumsorten in Hochstammqualität wie z. B. Schöner aus Boskoop, Boikenapfel, Gellerts Butterbirne, Doppelte Phillippsbirne, Schattenmorelle sowie Holzapfel, Holzbirne oder Vogelkirsche) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6.5 Die in der Planzeichnung mit der Ziffer (III) gekennzeichneten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sind als extensiv genutztes Offenland-Biotop zu erhalten. Ggf. aufkommende Gehölze sind zu entfernen, so dass insgesamt ein Gehölzanteil von 10 v. H. nicht überschritten wird. Eine zweimalige Mahd pro Jahr (nicht vor dem 15. Juni) bei Abfuhr des Mähgutes ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

6.6 Die gemäß 6.2 bis 6.4 anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen an ungefähr gleicher Stelle mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).



In allen Baugebieten gilt:

WA	0,3
I o	
	2 Wo
OK 9 m	
F 800 m²	

Bebauungsplan 99

Gemeinde Großenkneten
(Landkreis Oldenburg)
"Ahlhorn - Lemsen Nord"

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. 99 "Ahlhorn - Lemsen Nord", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 12.03.2007

L. S. gez. Bernasko
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 12.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 "Ahlhorn - Lemsen Nord" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.06.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Großenkneten, den 12.03.2007

L. S. gez. Bernasko
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) L4 - 134/06
Maßstab: 1 : 1.000
Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl 2003, Seite 5).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Juli 2006). 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 05.04.2007

gez. Meyer
L. S. GLL - Cloppenburg
Katasteramt Wildeshausen

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

PlanForum
PlanForum Nord GmbH *Fon: (0 44 35) 97 15 85*
Am Rieskamp 14 *Fax: (0 44 35) 97 15 86*
26197 Großenkneten *info@planforum-nord.de*

Großenkneten, den 26.04.2006 / 02.05.2006 / 09.05.2006 / 20.11.2006

gez. J. Mrotzek
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 04.12.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 "Ahlhorn - Lemsen Nord" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.12.2006 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.12.2006 bis 23.01.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Großenkneten, den 12.03.2007

L. S. gez. Bernasko
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 99 "Ahlhorn - Lemsen Nord" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.03.2007 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 12.03.2007

L. S. gez. Bernasko
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 99 "Ahlhorn - Lemsen Nord" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.
Großenkneten, den .....

(Bernasko)
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 99 "Ahlhorn - Lemsen Nord" sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine be- achtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.
Großenkneten, den .....

Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 99 "Ahlhorn - Lemsen Nord" stimmt mit der Urschrift überein.
Großenkneten, den .....

Bürgermeister