

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung 1990)

Art der baulichen Nutzung

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

	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)

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

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Grünfläche
	Pferdehaltung und / oder Bepflanzung
	Parkanlage

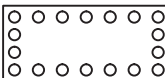
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

	Regenrückhaltebecken
---	----------------------

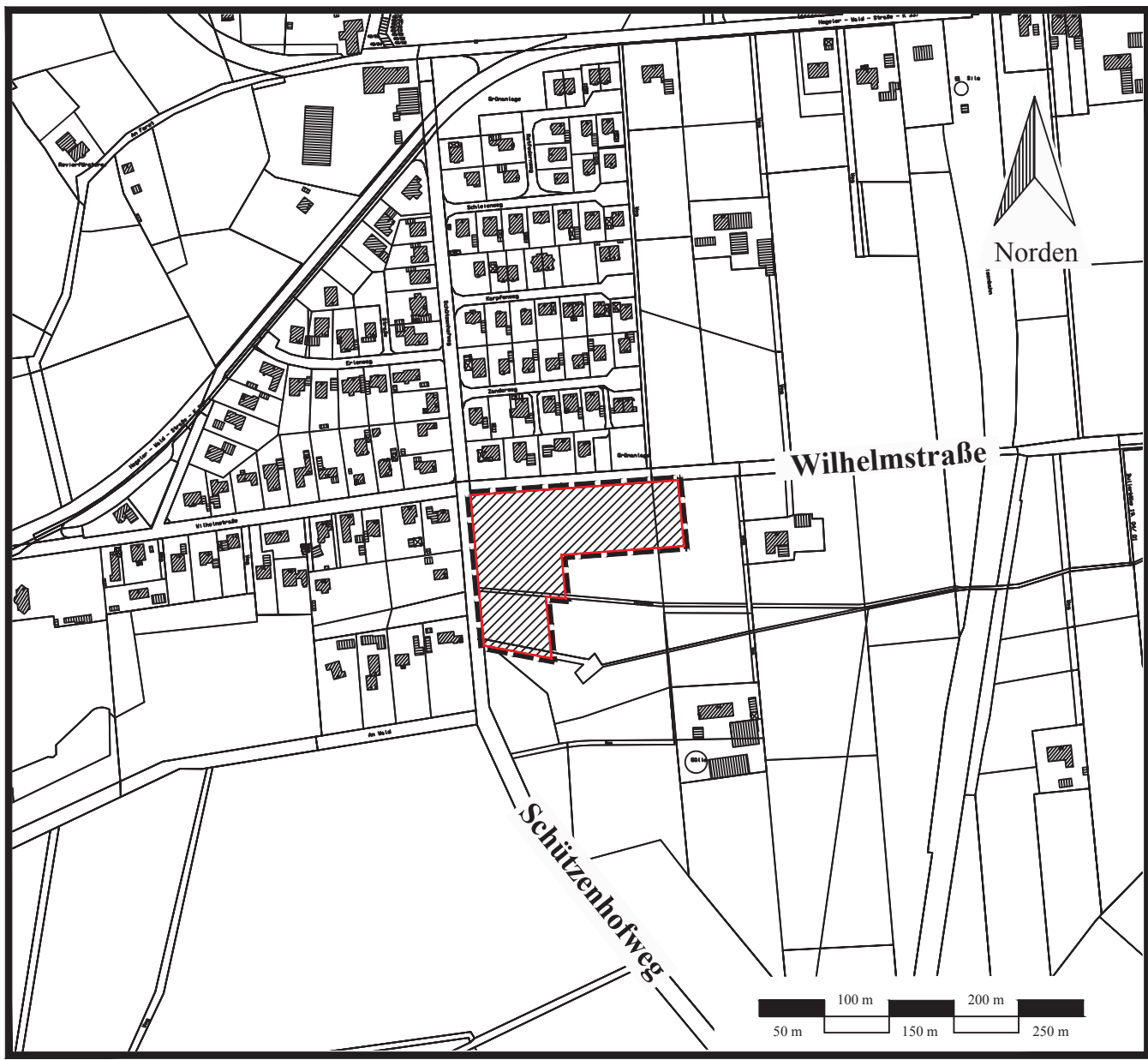
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



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 breitfüßig 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-Fahrbahnmittle 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.

- 2.3 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)

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

In 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). Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Räumstreifen (5 m) ist von Bebauung, Bodenablagerung und festen Einzäunungen freizuhalten.

5. Grünordnung

- 5.1 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* ist eine Wallhecke mit folgenden Mindestmaßen anzulegen:

Sohlenbreite: 2,50 m
Wallhöhe: 1,00 m
Kronenbreite: 1,00 m

Der Wall ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (z. B. Stieleiche, Rotbuche, Hängebirke, Feldahorn, Weißdorn, Hainbuche) in einer Mindestpflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 x 1,5 m (als Durchschnittswert) zu bepflanzen.

- 5.2 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* sind standortheimische Laubbäume und -sträucher (z. B. Stieleiche, Rotbuche, Hängebirke, Feldahorn, Weißdorn, Hainbuche, Frühe Traubenkirsche, Faulbaum, Haselnuss, Holunder, Brombeere, Schlehe, Stechpalme, Hundsrose) in einer Mindestpflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 x 1,5 m (als Durchschnittswert) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

- 5.3 Auf den Baugrundstücken sind mindestens 15 v. H. der Grundstücksflächen mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern (z. B. Stieleiche, Rotbuche, Hängebirke, Feldahorn, Weißdorn, Hainbuche, Frühe Traubenkirsche, Faulbaum, Haselnuss, Holunder, Brombeere, Schlehe, Stechpalme, Hundsrose) zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

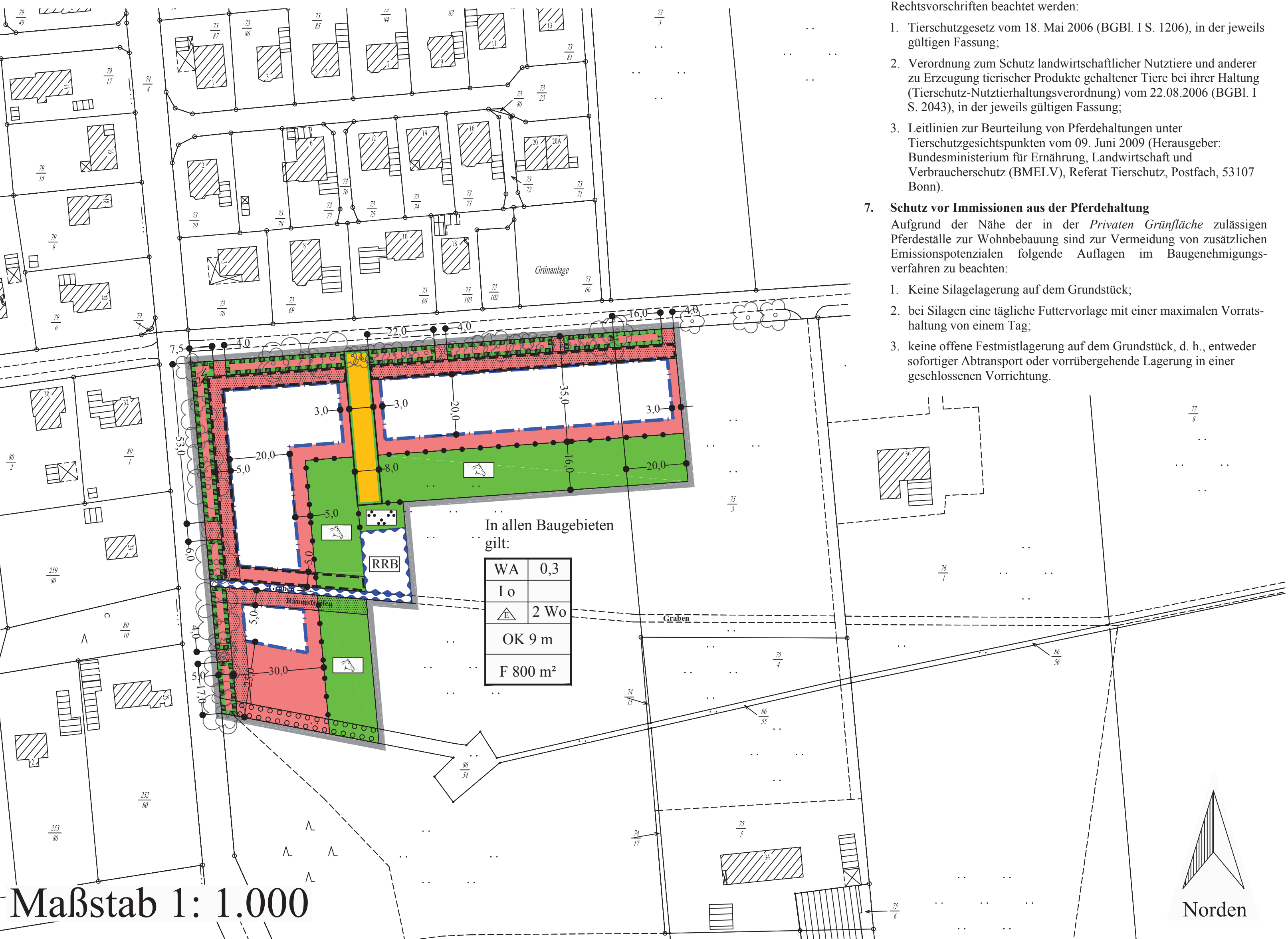
Die gemäß 5.1 und 5.2 anzulegenden Gehölzbestände werden bei der Ermittlung der Größe der zu bepflanzen Flächen angerechnet.

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.

- 5.4 Die 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).

- 5.5 In den Privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ können zugelassen werden
- Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des angrenzenden Baugebietes dienen,
 - Pferdeställe bis zu einer Grundfläche von max. 50 m² pro Baugrundstück.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 5.1 bis 5.4 bleiben unberührt.



Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 § 96 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

Gemäß § 29 BNatSchG i. V. m. § 22 NABNatSchG dürfen Wallhecken - mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienen - 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.

6. Tierschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, das Voraussetzung für die Errichtung von Pferdeställen in der *Privaten Grünfläche* zulässigen Pferdeställe zur Wohnbebauung sind zur Vermeidung von zusätzlichen Emissionspotenzialen folgende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zu beachten:

- Tierschutzgesetz vom 18. Mai 2006 (BGBl. I S. 1206), in der jeweils gültigen Fassung;
- Verordnung zum Schutz landwirtschaftlicher Nutztiere und anderer zu Erzeugung tierischer Produkte gehaltener Tiere bei ihrer Haltung (Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung) vom 22.08.2006 (BGBl. I S. 2043), in der jeweils gültigen Fassung;
- Leitlinien zur Beurteilung von Pferdehaltungen unter Tierschutzgesichtspunkten vom 09. Juni 2009 (Herausgeber: Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV), Referat Tierschutz, Postfach, 53107 Bonn).

7. Schutz vor Immissionen aus der Pferdehaltung

Aufgrund der Nähe der in der *Privaten Grünfläche* zulässigen Pferdeställe zur Wohnbebauung sind zur Vermeidung von zusätzlichen Emissionspotenzialen folgende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zu beachten:

- Keine Silagelagerung auf dem Grundstück;
- bei Silagen eine tägliche Futtervorlage mit einer maximalen Vorrats-haltung von einem Tag;
- keine offene Festmistlagerung auf dem Grundstück, d. h., entweder sofortiger Abtransport oder vorübergehende Lagerung in einer geschlossenen Vorrichtung.

Bebauungsplan 113

Gemeinde Großenkneten
(Landkreis Oldenburg)
"Hosüne - Östlich des Schützenhofweges"

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten den Bebauungsplan Nr. 113 "Hosüne - Östlich des Schützenhofweges", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den 19.12.2011	L. S.	<u>gez. Bernasko</u> Bürgermeister
------------------------------	-------	---------------------------------------

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 06.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 "Hosüne - Östlich des Schützenhofweges" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.07.2011 ortsüblich bekannt-gemacht worden.

Großenkneten, den 19.12.2011

	L. S.	<u>gez. Bernasko</u> Bürgermeister
--	-------	---------------------------------------

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

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 im Bereich des Plangebietes dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 28.06.2010). 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 21.12.2011

	L. S.	<u>gez. Meyer</u> LGLN, RD Cloppenburg Katasteramt Wildeshausen
--	-------	---

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 17.06.2010 / 24.06.2010 / 12.10.2010 / 28.10.2010 / 10.02.2011 / 18.02.2011 / 29.06.2011 / 14.11.2011

	<u>gez. J. Mrotzek</u> Planverfasser
--	---

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 07.03.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 113 "Hosüne - Östlich des Schützenhofweges" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.07.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.07.2011 bis 29.08.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großenkneten, den 19.12.2011

	L. S.	<u>gez. Bernasko</u> Bürgermeister
--	-------	---------------------------------------

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 113 "Hosüne - Östlich des Schützenhofweges" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2011 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den 19.12.2011

	L. S.	<u>gez. Bernasko</u> Bürgermeister
--	-------	---------------------------------------

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 113 "Hosüne - Östlich des Schützenhofweges" 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 Bebauungsplans Nr. 113 "Hosüne - Östlich des Schützenhofweges" sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche 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. 113 "Hosüne - Östlich des Schützenhofweges" stimmt mit der Urschrift überein.

Großenkneten, den

	(Bernasko) Bürgermeister
--	-----------------------------