PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten diesen Bebauungsplan Nr. 72, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung u. den nebenstehenden textlichen Festsetzungen u. den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, beschlossen.

Großenkneten, den 27.03.2000

(Siegel)

(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 30.11.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72, 1. Änderung beschlossen.

Großenkneten, den 27.03.2000

(Gemeindedirektor)

Planunterlage
Kartengrundlage : Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Flur.....Gemarkung.....Gemeinde Großenkneten

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wildeshausen, den .....
( )

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 06.06.2000

(Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 06.12.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 21.12.1999 bis 20.01.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großenkneten, den 27.03.2000

(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.03.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den 27.03.2000

(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.06.00 in der Nordwest - Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 22.06.00 rechtsverbindlich geworden.

Großenkneten, den 22.06.2000

(Gemeindedirektor)

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.

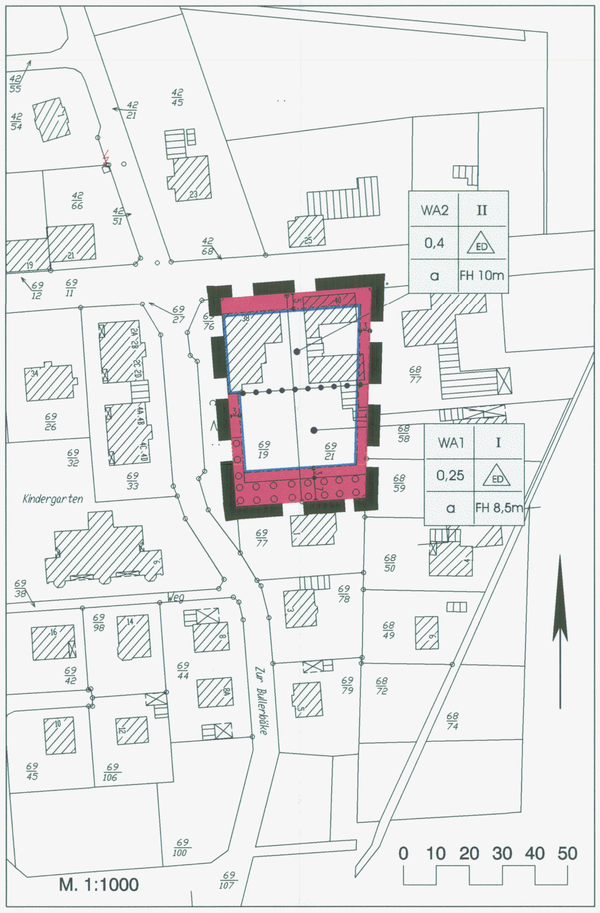
Großenkneten, den ... ...

(Gemeindedirektor)

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

Großenkneten, den ... ...

(Bürgermeister)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 10m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise; es gilt die offene Bauweise mit einer Beschränkung der Gebäudelänge auf höchstens 30 m

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Gliederung des Baugebietes

Innerhalb des Allgemeines Wohngebietes (WA1 und WA2) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nr. 2 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Innerhalb des Allgemeines Wohngebietes sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig (d.h. je Einzelhaus sind nur höchstens zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig).

Nr. 3 Firsthöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.
Der obere Bezugspunkt ist der First. Als Firstpunkt gilt der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 BauNVO)

Nr. 4 Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. (gem. § 9 (1) 11 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

Nr. 5 Versiegelung durch Nebenanlagen

Garagenzufahrten und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, o.ä.) zulässig.

Nr. 6 Anpflanzungen von Obstbäumen

Auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen sind mittig in einem Pflanzraster von 6 x 6 m mindestens 7 Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen. Die Arten und Qualitäten sind der Artenliste zu entnehmen.
(gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

Nr. 7 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist außerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Obstbäumen auf jedem Baugrundstück mindestens ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten und Qualitäten sind der Artenliste zu entnehmen. Bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

Artenliste

Die gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 6 und Nr. 7 anzupflanzenden Bäume sind der nachfolgenden Liste zu entnehmen und in der angegebenen Qualität (Mindestanforderung) zu pflanzen:

<u>Bäume</u>
Obstbaum, Wildapfel, Wildbirne (Hochstamm 10 - 12 cm StU oder Solitär, Höhe mind. 250 cm)
Eiche, Rotbuche, Hainbuche, Bergahorn (Hochstamm 12 - 14 cm StU oder Solitär, Höhe mind. 250 cm)
Schwarzerle, Sandbirke, Silberweide, Winterlinde Feldulme, Bergulme, Vogelkirsche, Gemeine Esche (Hochstamm 14 - 16 cm StU)

Nr. 8 Lärmschutz

Im Allgemeinen Wohngebiet sind bei Neubauten Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. Bei der Grundrißgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Landesstraße 871 (Bahnhofstraße) stehenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern, Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, daß sie den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen; dabei sind in Fenstern, die der Lüftung des Raumes dienen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmaßes jederzeit sicherstellen. Es gilt der Lärmpegelbereich III in einem Abstand von bis 22 m bis zur Straßenmitte der Bahnhofstraße.
Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird. (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 56, 97 und 98 NBauO)

§ 1 Dachneigung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

Dies gilt jedoch nicht für bestehende Gebäude, untergeordnete Bauteile, Dachausbauten, Garagen und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO). Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt. Anbauten an bestehende Gebäude, die eine abweichende Dachneigung oder Eindeckung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

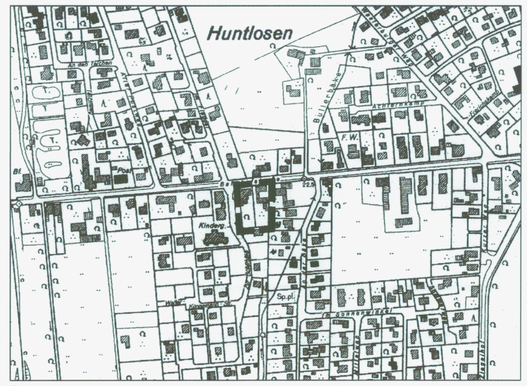
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Oldenburg) zu benachrichtigen.

Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 72 auf soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.

Gemeinde Großenkneten

Bebauungsplan Nr. 72
"Huntlosen - Ziegelhof"
1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 5.000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99