Planzeichenerklärung

Darstellung	Planzeichen	verwendet
Art der baulichen Nutzung		
Wohngebiete		●
• Kleinsiedlungsgebiet	WS	○
• Reines Wohngebiet	WR	○
• Allgemeines Wohngebiet	WA	●
Besonderes Wohngebiet	WB	○
Mischgebiete		○
• Dorfgebiet	MD	○
• Mischgebiet	MI	○
• Kerngebiet	MK	○
Gewerbegebiete		○
• Gewerbegebiet	GE	○
• Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (siehe textliche Festsetzung)	GEE 1	○
• Eingeschränktes Gewerbegebiet 2 (siehe textliche Festsetzung)	GEE 2	○
Industriegebiete		○
• Industriegebiet	GI	○
• Eingeschränktes Industriegebiet 1 (siehe textliche Festsetzung)	GIE 1	○
• Eingeschränktes Industriegebiet 2 (siehe textliche Festsetzung)	GIE 2	○
Sondergebiete die der Erholung dienen		○
• Wochenendhausgebiet	SO - Woch	○
• Ferienhausgebiet	SO - F	○
• Campingplatzgebiet	SO - Camping	○
Sonstige Sondergebiete		○
• SO - (Zweckbestimmung siehe Planzeichnung)		
Maß der baulichen Nutzung		
Geschoßflächenzahl	0,7 bzw. GFZ 0,7	●
Baumassenzahl	3,0 bzw. BMZ 3,0	●
Grundflächenzahl	0,4 bzw. GRZ 0,4	●
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	II	●
als Mindest- und Höchstgrenze	II - III	○
zwingend	(II)	○
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Bauzonen		
Offene Bauweise	o	●
• Nur Einzelhäuser zulässig		○
• Nur Doppelhäuser zulässig		○
• Nur Hausgruppen zulässig		○
• Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		○
Geschlossene Bauweise	g	○
Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung)	a	○
Baulinie		●
Baugrenze		●
überbaubare Grundstücksfläche		●
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf		
Fläche für den Gemeinbedarf		○
Öffentliche Verwaltung • R - Rathaus, P - Polizei		○
Schule •		○
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen •		○
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen • J - Jugendheim - Jugendherberge, K - Kindertagesstätte - Kindergarten, A - Altenheim		○
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen • K - Krankenhaus		○
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen • T - Theater		○
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen • H - Hallenbad, Sp - Sporthalle		○
Post		○
Feuerwehr	F	○
Verkehrsflächen		
Straßenbegrenzungslinie (Autobahn und autobahnähnliche Straßen)		○
Straßenverkehrsfläche		○
Straßenbegrenzungslinie		●
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
• Öffentliche Parkfläche	P	○
• Fußgängerbereich		○
• Wohnstraße mit verkehrsberuhigenden und gestalterischen Maßnahmen		○
Wanderweg		○
Verkehrsgrün		○
Einfahrt		○
Einfahrtbereich		○
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		○
Sichtdreieck (sh. textliche Festsetzungen)		●
Bahnanlage		○
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen		○
Elektrizität		○
Umformerstation		○
Gas		○
Fernwärme		○
Wasser		○
Abwasser		○
Abfall		○
Ablagerung		○
Sammelplatz für Müllbehälter		●
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		
Leitungsführung W - Wasser, A - Abwasser, E - Elektrizität, G - Gas		○
Grünflächen		
Öffentliche Grünfläche		○
Private Grünfläche		○
Parkanlage		○
Dauerkleingärten		○
Sportplatz		○
Spielplatz		○
Zeltplatz		○
Badeplatz, Freibad		○
Friedhof		○
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		
Wasserfläche • H - Hafen, T - Teich, S - See		●
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses • R - Regenwasserrückhaltebecken		○
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen • W - Wasserschutzgebiet		○
Wasserzug		○
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen		
Fläche für Aufschüttungen		○
Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen		○
Fläche für die Landwirtschaft und für Wald		
Fläche für die Landwirtschaft		○
Wald		○
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		○
Baum		○
Bäume + Sträucher		○
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für		●
Baum		○
Bäume + Sträucher		○
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts		○
• L - Landschaftsschutzgebiet		○
• ND - Naturdenkmal	ND	○
Sonstige Planzeichen		
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen • St - Stellplatz, GSt - Gemeinschaftsstellplatz, Ga - Garage, GGa - Gemeinschaftsgarage		●
Umgrenzung der Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (siehe textliche Festsetzung)		○
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten der Anlieger, zugunsten der Öffentlichkeit)		○
Aufschüttung, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist		○
Abgrabung, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist		○
Stützmauer, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist		○
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		●
Geltungsbereich der Änderung		○
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		●



Textliche Festsetzungen

1. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 B BauGB.

1.1 Auf der in der Planzeichnung festgelegten Fläche existiert eine Wiese mit Obstbaumpflanzungen. Diese ist zu erhalten und zu Pflegen, bei Entfernung oder Abgang ist eine Nachpflanzung mit entsprechender Gehölzart vorzunehmen.

1.2 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche existiert ein kleiner Tümpel, der zeitweise trockenfällt. Dieser Tümpel sowie die auf der Fläche angetroffenen Pflanzengesellschaften, die durchweg als wertvoll bzw. schützenswert eingestuft wurden (sh. landschaftsökologisches Gutachten), sind zu erhalten und zu Pflegen.
Dazu ist der den Tümpel umgebende Gehölzbestand an einzelnen Stellen regelmäßig auszulichten sowie dafür Sorge zu tragen, daß dem Tümpel weiterhin ausreichende Mengen Oberflächenwasser zugeführt werden.
Art und Umfang der pfleger. Maßnahmen sind jeweils mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.3 Der auf dieser Planzeichnung festgelegten Fläche existierende Baumbestand ist zu erhalten. Bei Entfernung oder Abgang ist eine Nachpflanzung mit entspr. Gehölzarten vorzunehmen.

1.4 Dieser Bereich ist als Verbindungssenke zwischen Teichufer und Tümpel ca. 1,0 bis 1,5 m unter dem übrigen Niveau auszubilden. Überwegungen müssen großkalibrig verrohrt werden.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zurEntwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.
Diese in der Planzeichnung festgelegte Fläche umfaßt ca. 80% des gesamten Bebauungsplangebietes. Auf dieser Fläche befinden sich 2 größere Teiche (ehem. Tonkuhlen) sowie eine Vielzahl wertvoller und schützenswerter Pflanzenarten und Tiere (sh. landschaftsökologisches Gutachten). Diese sind zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Um dies zu gewährleisten werden folgende Maßnahmen festgelegt:
- Das Gebiet soll nicht weiter erschlossen werden, die Anlage von zusätzl. Wegen und Straßen ist nicht zulässig.
- Die den westl. Teich umgebenden Flächen (nicht von Waldgesellschaften besetzt) sind durch regelmäßiges Entkruseln offenzuhalten; das gilt auch für den Landstreifen westlich des östlichen Sees.
- Der Wasserstand der Teiche ist schwankend und max. auf eine Höhe mit der Sole des Bahnseitengrabens einzustellen.

Darüber hinaus werden für einige Bereiche Maßnahmen zur weiteren Entwicklung der Natur und Landschaft festgelegt.

2.1 Die auf diesen Flächen angetroffenen Fichtenbestände sollen stark durchforstet bzw. beseitigt werden. Ein 10m breiter Streifen entlang der Hegeler Waldstraße ist mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, die übrigen Flächen sind sich selbst zu überlassen.
Die Bepflanzung erfolgt mit: 2 x verpflanzten Sträuchern 60 - 100 cm
- 2 x verpflanzten Heistern 125 - 150 cm
- Hochstämmen 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm, Pflanzabstand ca. 3 m im Radius

Der Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten.

2.2 In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich ist das vorhandene Steilufer auf ca. 5 - 10 m breiten Abschnitten abzuflachen, um die Passierbarkeit für Amphibien zu verbessern.

3. Allgemeine ökologische Auflagen

3.1 Alle neu zu schaffenden Geh- und Fahrwege sind entweder mit offenfugigem Ziegelpflaster oder wassergebundenem Schotter herzustellen.

3.2 Die Flächen A und B sind mit je einer Hausgruppe oder mit Doppelhäusern und Einzelhäusern zu bebauen. (§ 22.2 BauN)

3.3 Die Dachentwässerungen sind in den Tümpel bzw. Senke (sh. 1.2, 1.4) einzuleiten, oder in Zisternen zu sammeln.

3.4 Die Stellplätze sind mit Grasdach auszubilden.

3.5 Grundstücksabgrenzungen dürfen nur durch Lebendhecken oder Trockenmauern vorgenommen werden.

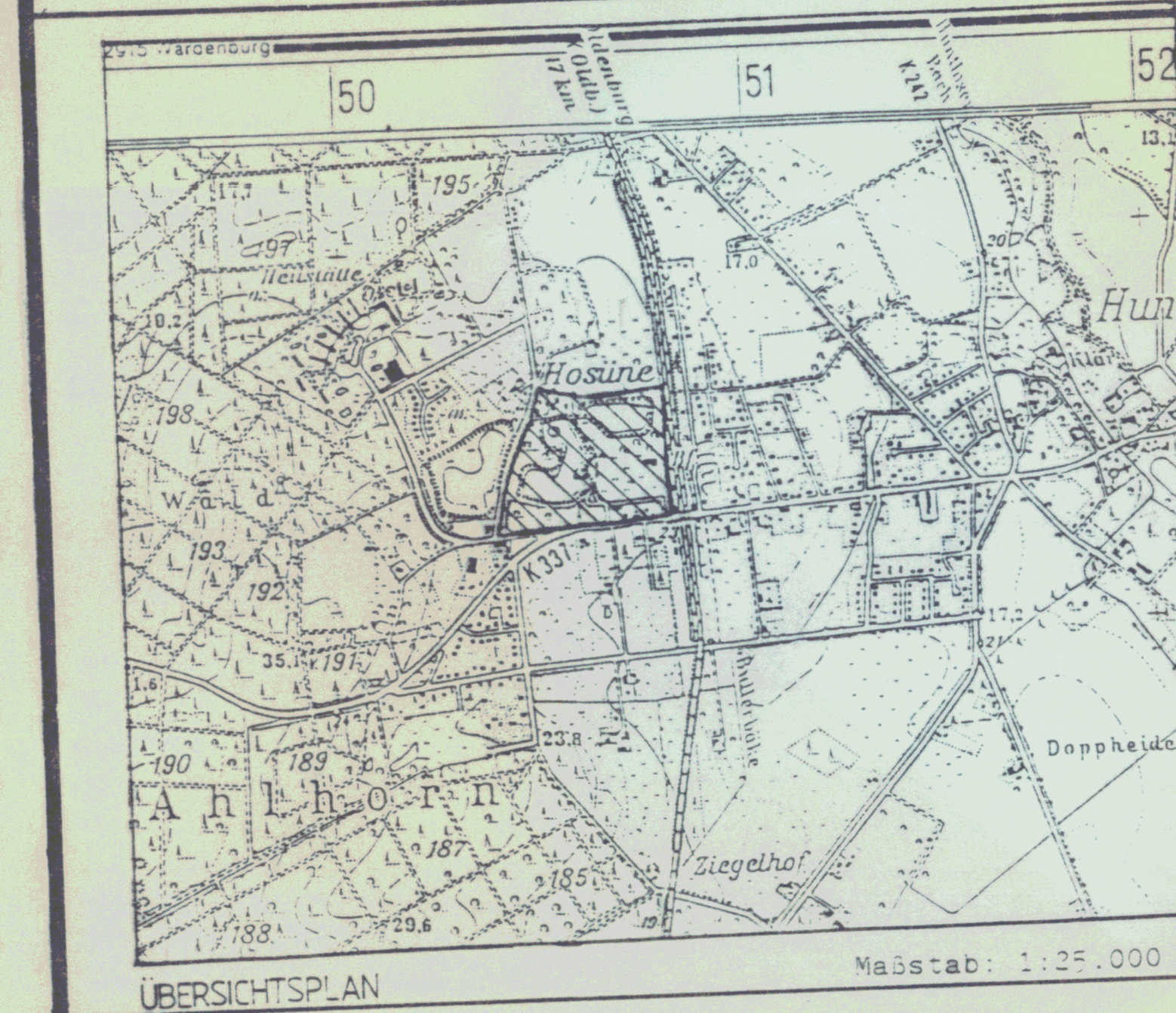
3.6 Mindestabstand der Bebauung zur Altablagerung: 50m. Keine Nutzung des Teich-, Grund- und Schichtenwassers aus dem Bereich des belasteten Seegebietes.

4. Baubiologische Auflagen gemäß § 9.1 Nr. 24 BauGB
- Es sind nur baubiologisch unbedenkliche Baustoffe zu verwenden, die mindestens den folgenden Kriterien genügen:
- keine Abgabe von Feinstäuben
- ohne giftige Feststoffe
- ohne toxische Aerosole
- keine oder nur geringe radioaktive Eigenstrahlung
- Die Häuser sind mit Komposttoiletten auszurüsten.
- Die Klärung der übrigen Hausabwässer geschieht über eine Wurzelraumentsorgungsanlage.
- Zur passiven Sonnenenergienutzung werden großflächige Südverglasungen mit entsprechenden Speichermassen angeordnet:
  - über 40 % der Außenwandflächen der Südost- bis Südwestseiten müssen in einem Winkel von 90° - 60° gegenüber der Waagerechten verglast werden. Dahinter sind als primäre Speichermassen min. 450kp/m³ Verglasung anzuordnen.
  - Sonnenrecht wird gewährt, d.h. die Südseite von Wohngebäuden muß oberhalb eines Winkels von 24° gegenüber der Waagerechten gemessen von + 0,5m über Oberkante Fertigfußboden Südraum, von Neuanpflanzungen, Neubauten und Nebengebäuden freigehalten werden.
  - Die Außenwandoberflächen sind mit Rotstein, Putz oder Holzverschalung auszuführen.
  - Dachdeckung erfolgt mit roten Ton-Hohlpfannen auf Unterdach.

BEBAUUNGSPLAN 70

HUNTLOSEN
Gemeinde Grossenkneten
„Huntlosen-alte Ziegelei"

Arche cept
entwurf
planung
bauleitung



ÜBERSICHTSPLAN

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093/1137) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert am 01.12.1989 (Nds. GVBl. S. 389), hat der Rat der Gemeinde Großenkneten diesen Bebauungsplan Nr. 70, Alte Ziegelei, Huntlosen, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Großenkneten, den 05. MAI 1995

Heinsen
Bürgermeister

[Siegel: Gemeinde Großenkneten]

Bernasko
Gemeindedirektor

Aufstellung

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 14.03.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.10.92 ortsüblich bekanntgemacht.

Großenkneten, den 05. MAI 1995

L.S. [Siegel: Gemeinde Großenkneten]

Bernasko
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.07.94 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den 05. MAI 1995

L.S. [Siegel: Gemeinde Großenkneten]

Bernasko
Gemeindedirektor

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ~~16.11.1989~~). April 1992
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 15.2.1995
Katasteramt

[Siegel: Katasteramt Wildeshausen]

Dr. R. Bruckner
L.S.

Anzeige nach BauGB

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 11 (3) BauGB dem Landkreis Oldenburg (Oldb) am angezeigt.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.
(Az.: 65612601)

Wildeshausen, den 21.03.96

Landkreis Oldenburg (Oldb)
Im Auftrage
Eilers

[Siegel: Landkreis Oldenburg]

Ausarbeitung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Arche cept
entwurf
planung
bauleitung

Rainer Rodalle & Partner
Am Forst 2 2907 Huntlosen
Tel. 04487 · 1366

15.5.95

Huntlosen, 09.91 / 08.92 / 05.94 / 09.94

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 (3) BauGB ist am 04.04.96 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Großenkneten, den 30.07.96

L.S. [Siegel: Gemeinde Großenkneten]

Bernasko
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 12.05.93 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 8.1.94 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.01.94 bis 17.02.94 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großenkneten, den 05. MAI 1995

L.S. [Siegel: Gemeinde Großenkneten]

Bernasko
Gemeindedirektor

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

Großenkneten, den 08. JULI 1997

L.S. [Siegel: Gemeinde Großenkneten]

Bernasko
Gemeindedirektor

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Großenkneten, den

L.S.

(gez.) Bernasko
Gemeindedirektor