Bebauungsplan 107

Gemeinde Großenkneten
(Landkreis Oldenburg)
"Großenkneten - Greve", 1. Änderung

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3, § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten den Bebauungsplan Nr. 107 "Großenkneten - Greve", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den 20.10.2014

(Schmidtke)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 19.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 "Großenkneten - Greve", 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.07.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Großenkneten, den 20.10.2014

(Schmidtke)
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 des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand .....). 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 .....

LGLN, RD Cloppenburg
Katasteramt Wildeshausen

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

PlanForum
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 20.08.2013 / 04.06.2014 / 11.06.2014

Planverfasser

Beteiligung gemäß § 13a BauGB
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 19.09.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 107 "Großenkneten - Greve", 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Auslegung der Planunterlagen vom 21.07.2014 bis einschließlich 15.08.2014.

Großenkneten, den 20.10.2014

(Schmidtke)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 107 "Großenkneten - Greve", 1. Änderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.10.2014 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den 20.10.2014

(Schmidtke)
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 107 "Großenkneten - Greve", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.01.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 16.01.2015 rechtsverbindlich geworden.

Großenkneten, den 16.01.2015

(Schmidtke)
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 107 "Großenkneten - Greve", 1. Änderung 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.

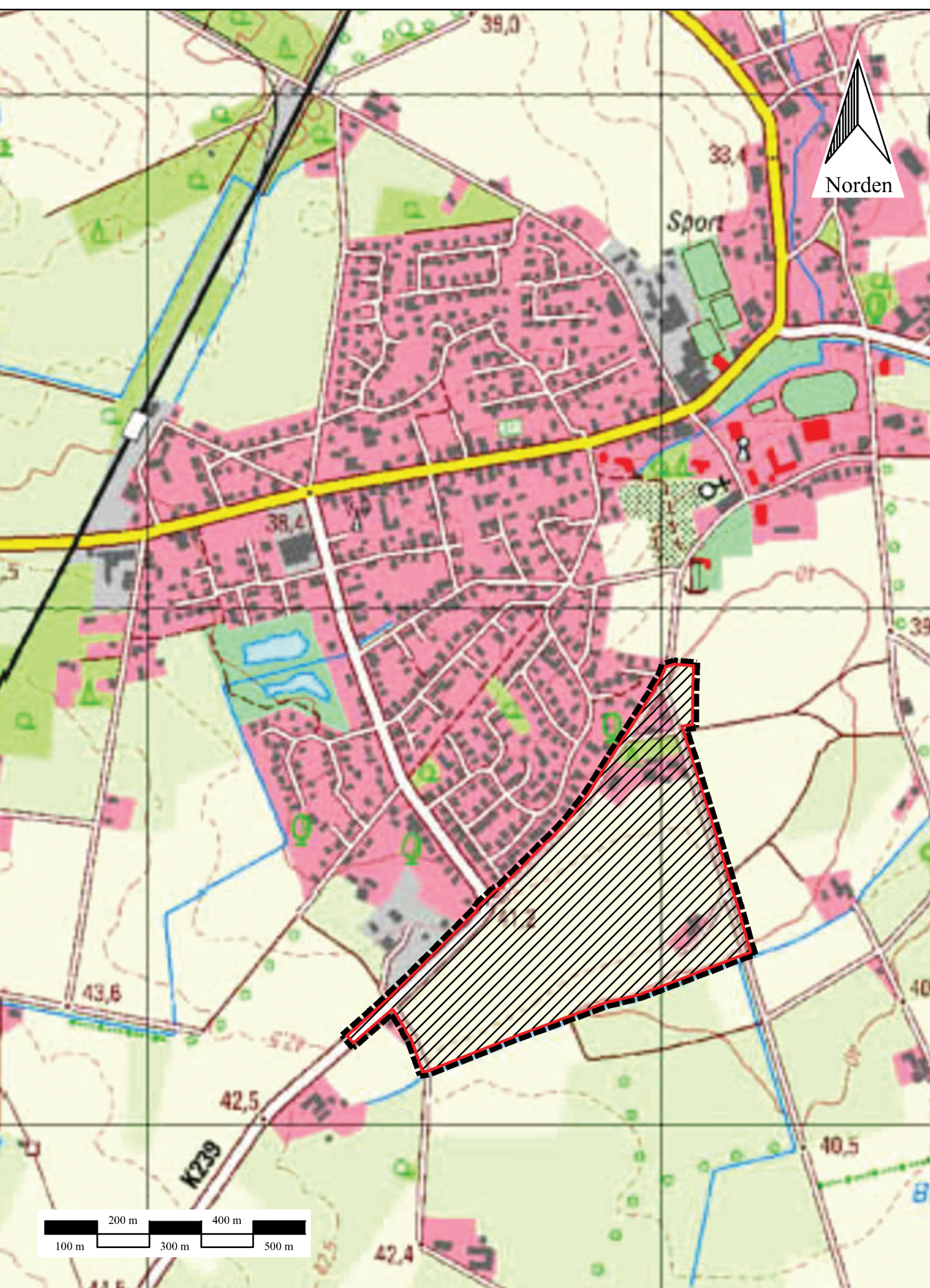
Großenkneten, den .....

Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 107 "Großenkneten - Greve", 1. Änderung stimmt mit der Urschrift überein.

Großenkneten, den .....

(Schmidtke)
Bürgermeister



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.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
Die in *Allgemeinen Wohngebieten* (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Mischgebiete (MI)
Die in *Mischgebieten* (MI) gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten 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.

2.3 In den mit *F 500* bzw. *F 800 m²* gekennzeichneten *Baugebieten* entspricht die zulässige Mindestgröße der Baugrundstücke der jeweils angegebenen Maßzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (2 Wo)
In den mit *2 WO* gekennzeichneten *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

4.1 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).

4.2 In der abweichenden Bauweise (a) können die Gebäude auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

5. Grünordnung

5.1 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.

5.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und -sträuchern (z. B. Stieleiche, Rotbuche, Hängebirke, Feldahorn, Weißdorn, Hainbuche, Vogelbeere, Frühe Traubenkirsche, Faulbaum, Haselnuss, Holunder, Brombeere, Schlehe, Schneeball, Pfaffenhütchen, Stechpalme, Heckenkirsche, Hundsrose) in einer Mindestpflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 m x 1,5 m (als Durchschnittswert) zu bepflanzen.
Naturnah gestaltete Anlagen zur schadlosen Rückhaltung und Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser können zugelassen werden; das gemäß NWG erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren bleibt von dieser Festsetzung unberührt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

5.3 Die gemäß 5.1 und 5.2 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).

6. Immissionsschutz
An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen gemäß DIN 4109 (z.B. Wohnen und Schlafen) sind erhöhte Anforderungen zu stellen. In Abhängigkeit von den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sollen die resultierenden Luftschalldämm-Maße der Außenbauteile folgende Werte nicht unterschreiten:
Lärmpegelbereich II R'w,res= 30 dB(A)
Lärmpegelbereich III R'w,res= 35 dB(A)
Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Wohnräumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Werte angesetzt werden.

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung 1990)

Art der baulichen Nutzung

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



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	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
a	Abweichende Bauweise
E	Nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

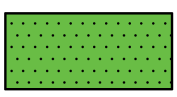


Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünfläche



Spielplatz



Parkanlage

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

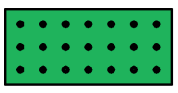
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Hochwasserrückhaltebecken

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

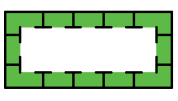
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



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)

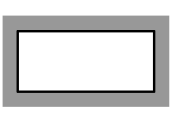


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen



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)