Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung 1990)

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

SO — Sondergebiet Einzelhandel

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

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
OK — Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß)

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

a — abweichende Bauweise (s. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen)
Baugrenze

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das *Sonstige Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben (11 Abs. 3 BauNVO). Als bauliche Anlagen sind zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 1.600 m², wobei folgende Obergrenzen gelten:
  - Lebensmittelmarkt — max. 1.000 m² VK
  - Drogeriefachmarkt — max. 300 m² VK
  - Sonstige Shops / Dienstleister — max. 300 m² VK
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
- Nebenanlagen ohne Einzelhandelsfunktionen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen (Bistro, Windfang etc.), sowie der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen;
- Stellplätze i. S. des § 12 BauNVO;
- Sonstige Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO;
- Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

1.2 Immissionsschutz

1.2.1 Innerhalb des *Sonstigen Sondergebietes* mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

	$L_{EK\ tags}$ [dB(A)]	$L_{EK\ nachts}$ [dB(A)]
Gesamt	58,0	43,0

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor k	Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$ [dB(A)]	
	tags	nachts
A	**1,5**	**1,5**
B	**3,5**	**3,5**
C	**0,0**	**0,0**

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{EKj} durch $L_{EKj}+L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente (L_{EK}) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissionszum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN ISO 9613-2 7 durchgeführt worden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) wird auf 12,0 m (als Höchstmaß) festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante-Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße „Bahnhofstraße“; 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. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

In der Abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

4. Grünordnung

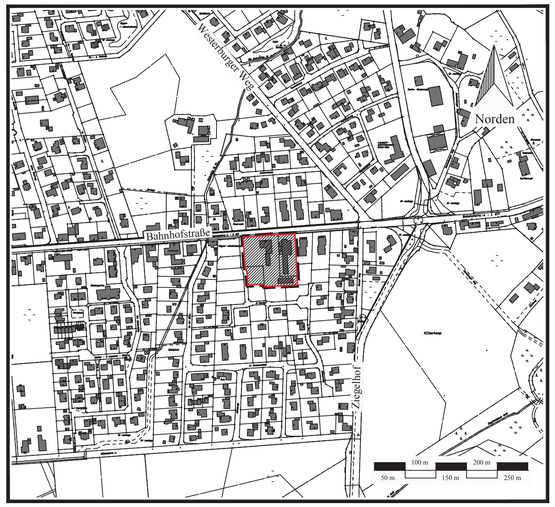
4.1 Die gekennzeichneten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* sind in der auf die Fertigstellung des Rohbaus folgenden Pflanzperiode mit standortheimischen Laubgehölzen (z. B. Schwarzerle, Weide, Faulbaum, Stieleiche, Sandbirke, Hainbuche, Rotbuche, Schwarzer Holunder, Schwarze Johannesbeere, Pfaffenhütchen) zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Es ist eine Mindestpflanzenzahl von einer Pflanze pro 1,5 x 1,5 m einzuhalten.

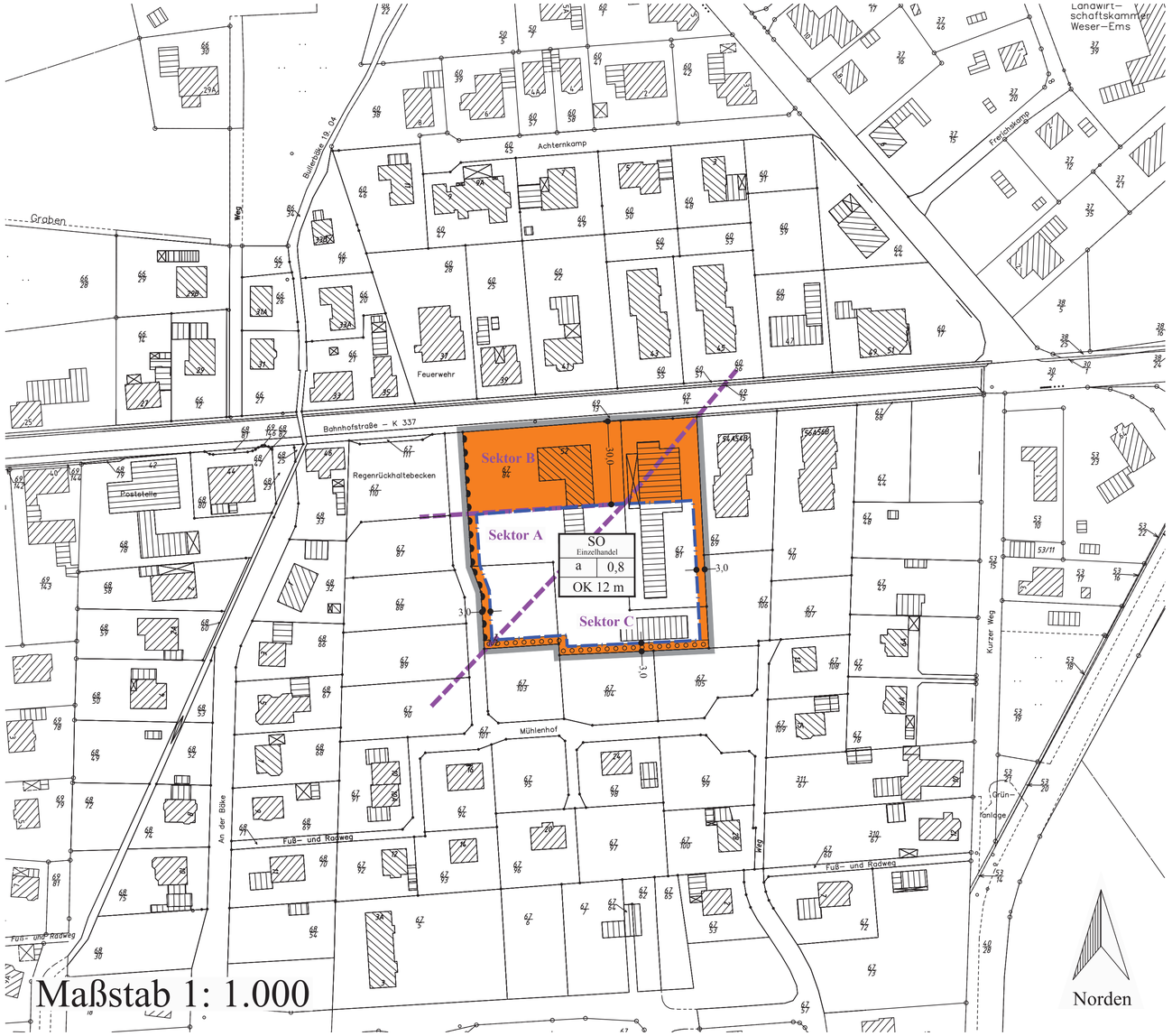
4.2 Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstückes müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Es sind Bepflanzungen mit standortheimischen Gehölzen vorzunehmen, soweit dies zur Abschirmung beeinträchtigender Anlagen erforderlich ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 14 NBauO).

4.3 Die gemäß 4.1 und 4.2 anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen an ungefähr gleicher Stelle mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).

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. **Altablagerungen**
   Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. **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.
4. **Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 39a „Huntlosen - Mitte“**
   Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39a „Huntlosen - Mitte“ treten mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 110 „Einkaufsmarkt Huntlosen“ im Überschneidungsbereich außer Kraft.





Bebauungsplan 110

Gemeinde Großenkneten
(Landkreis Oldenburg)
"Einkaufsmarkt Huntlosen"

Teilaufhebung des Bebauungsplanes 39a "Huntlosen - Mitte"

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3, § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten den Bebauungsplan Nr. 110 "Einkaufsmarkt Huntlosen", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 08.03.2010

L. S. — gez. Bernasko, Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 07.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 "Einkaufsmarkt Huntlosen" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Großenkneten, den 08.03.2010

L. S. — gez. Bernasko, 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 29.10.2009). 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 11.03.2010

L. S. — gez. Meyer, GLL - 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 04.11.2009 / 10.11.2009 / 25.11.2009 / 23.12.2009 / 15.02.2010

gez. J. Mrotzek, Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 07.12.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 110 "Einkaufsmarkt Huntlosen" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.2009 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.12.2009 bis 29.01.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Großenkneten, den 08.03.2010

L. S. — gez. Bernasko, Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 110 "Einkaufsmarkt Huntlosen" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.03.2010 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 08.03.2010

L. S. — gez. Bernasko, Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 110 "Einkaufsmarkt Huntlosen" 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. 110 "Einkaufsmarkt Huntlosen" 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. 110 "Einkaufsmarkt Huntlosen" stimmt mit der Urschrift überein.
Großenkneten, den .....

(Bernasko), Bürgermeister