

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung 1990)

Art der baulichen Nutzung

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

	Gewerbegebiete
	Eingeschränkte Gewerbegebiete

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)

	Baugrenze
---	-----------

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

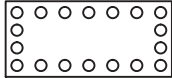
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
---	--

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
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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 Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder 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.

5.) Baubeschränkungszone entlang der K 242

Im Bereich der Baubeschränkungszone entlang der K 242 "Sannumer Straße" dürfen

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für die Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NStrG).

6.) Sichtfelder

Die Flächen der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke dürfen in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 Abs. 6 BauGB / § 31 Abs. 2 NStrG).

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.) Art der baulichen Nutzung

1.1) Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Schallemissionen je m² Grundstücksfläche dürfen folgende Schallleistungspegel (FSP) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 BauNVO):
Tageszeitraum (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 60 dB(A) / m²
Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 45 dB(A) / m²

Die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel gehen von freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung von Luft- und Bodenabsorption aus. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit schallabschirmender Wirkung kann das sich daraus ergebende Abschirmmaß zum vorgegebenen Schallleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.

1.2) Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2.) Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) wird auf 10,0 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.

3.) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

3.1) Die mit Ziffer I bezeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern (z. B. Stieleiche, Traubeneiche, Rotbuche, Hängebirke, Eberesche, Frühe Traubenkirsche, Haselnuß, Holunder, Brombeere, Faulbaum, Schlehe, Hundsrose, Eingriffeliger Weißdorn, Stechpalme) zu bepflanzen. Es ist eine Mindestpflanzenzahl von einer Pflanze pro 1,5 x 1,5 m (als Durchschnittswert) einzuhalten; pro angefangene 50 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

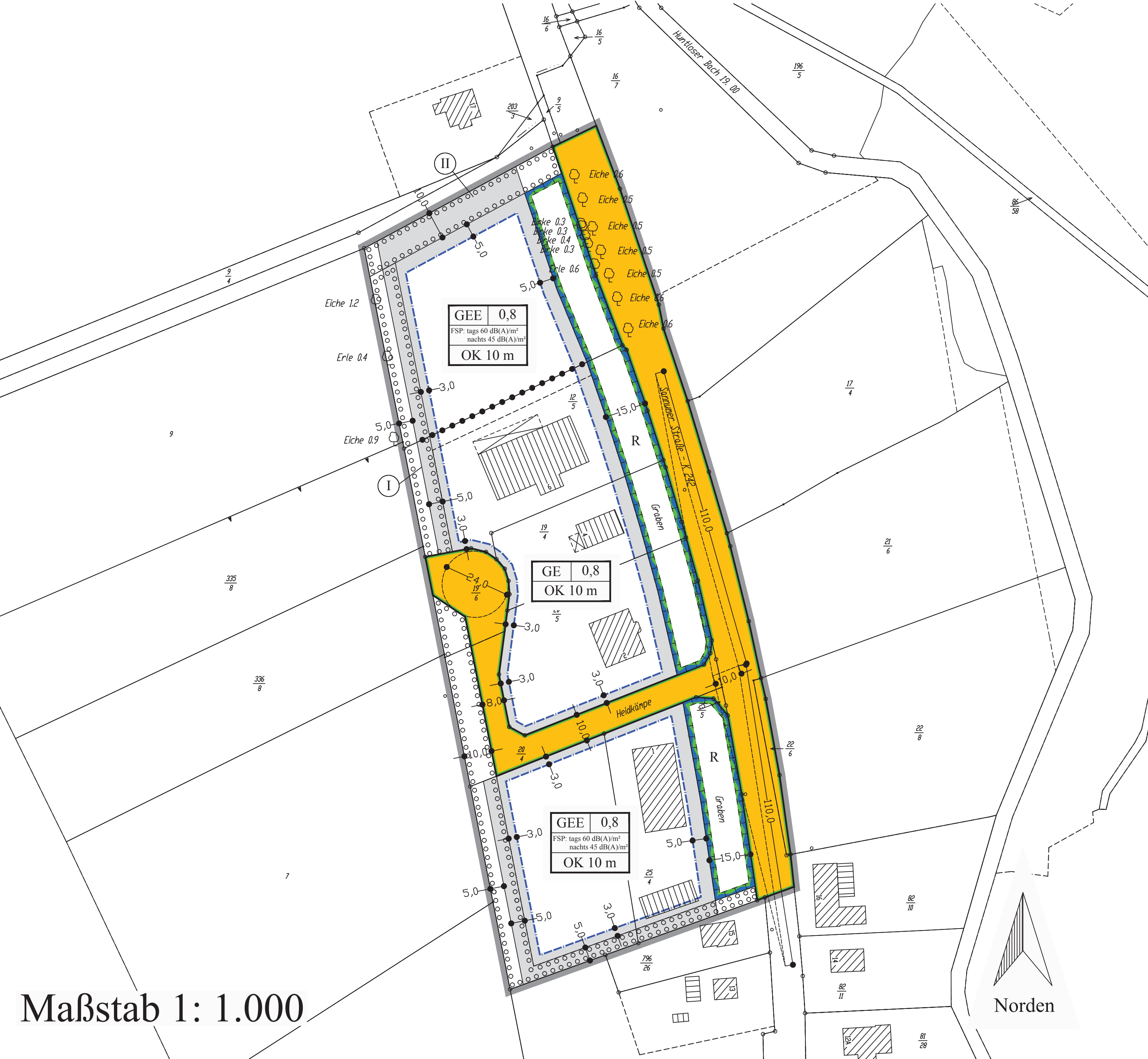
3.2) Innerhalb der mit Ziffer II bezeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist eine Wallhecke (Böschungsneigung max. 40°; Höhe der Erdwälle 0,75 m bis 1,0 m) als zwei- bis dreireihige Strauch-Baumwallhecke (Artenliste vgl. 3.1) mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze je 1,5 x 1,5 m (als Durchschnittswert) anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Dabei ist als Überhälter alle 50 m² eine Stieleiche zu setzen.

3.3) Auf den Baugrundstücken sind mindestens 15 v. H. der Grundstücksflächen mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern (Artenliste vgl. 3.1) zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB); der gemäß 3.1 und 3.2 angelegte Gehölzbestand wird angerechnet. Durch die Gehölzpflanzungen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken zusammenhängende Pflanzflächen zu bilden. Es ist eine Mindestpflanzenzahl von einer Pflanze pro 1,5 x 1,5 m (als Durchschnittswert) einzuhalten; pro angefangene 50 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

3.4) Die gemäß 3.1 bis 3.3 anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück an ungefähr gleicher Stelle mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

4.) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und für die Regelung des Wasserabflusses" sind naturnahe Maßnahmen und Anlagen zur schadlosen Versickerung und Rückhaltung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Nr. 20 BauGB). Das gemäß NWG erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren bleibt von dieser Festsetzung unberührt.
Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist eine Baumreihe aus Stieleichen (Abstand der Bäume untereinander: 10 bis 15 m) anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Die verbleibenden Flächen der gekennzeichneten Bereiche sind als Wildblumenwiese anzulegen und extensiv zu pflegen.



Bebauungsplan

81a

Gemeinde Großenkneten (Landkreis Oldenburg) "Huntlosen - Gewerbegebiet Sannumer Straße"

Prämbel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten den Bebauungsplan Nr. 81a "Huntlosen - Gewerbegebiet Sannumer Straße", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 20.06.2005

L. S.

gez. Bernasko
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 13.09.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81a "Huntlosen - Gewerbegebiet Sannumer Straße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.10.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Großenkneten, den 20.06.2005

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 dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand April 2005). 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 12.07.2005

L. S.

gez. Dr. R. Brückner
GLL - Cloppenburg
Katasteramt Wildeshausen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

PlanForum **PlanForum Nord GmbH** **Fon: (0 44 35) 97 15 85**
Am Rieskamp 14 **Fax: (0 44 35) 97 15 86**
26197 Großenkneten **info@planforum-nord.de**

Großenkneten, den 24.08.2004 / 25.08.2004 / 25.01.2005 /
02.03.2005 / 04.03.2005 / 15.03.2005 /
20.06.2005

gez. J. Mrotzek

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 28.02.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 81a "Huntlosen - Gewerbegebiet Sannumer Straße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.03.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.03.2005 bis 15.04.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Großenkneten, den 20.06.2005

L. S.

gez. Bernasko
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 81a "Huntlosen - Gewerbegebiet Sannumer Straße" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2005 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 20.06.2005

L. S.

gez. Bernasko
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 81a "Huntlosen - Gewerbegebiet Sannumer Straße" 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 von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 81a "Huntlosen - Gewerbegebiet Sannumer Straße" 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. 81a "Huntlosen - Gewerbegebiet Sannumer Straße" stimmt mit der Urschrift überein.
Großenkneten, den

(Bernasko)
Bürgermeister