

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

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen
Zweckbestimmung "Parkanlage"

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)

Erhalt von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

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

Hinweise

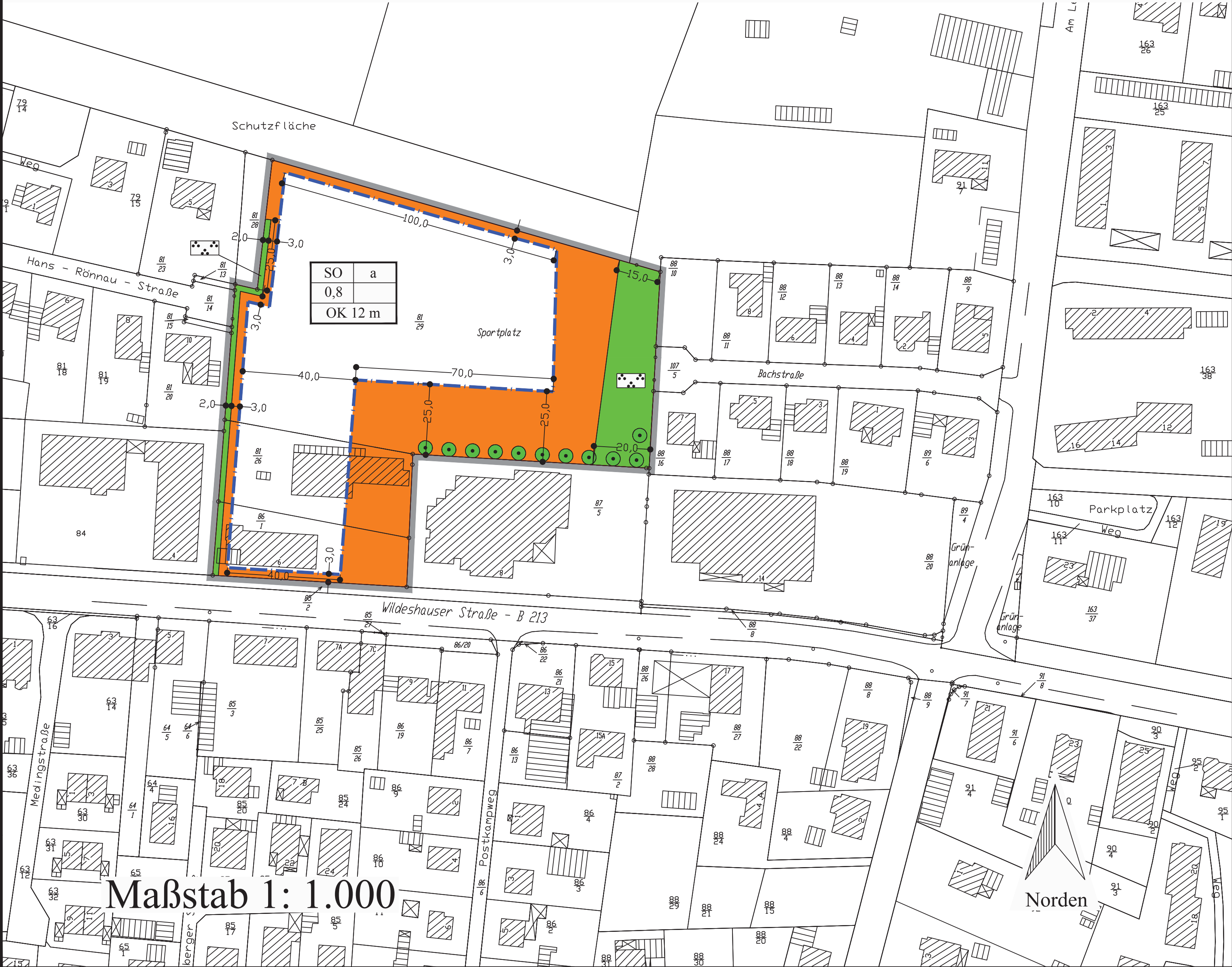
- Bodendenkmalpflege**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind 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.
- Altablagerungen**
Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 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.
- Rechtskraft der Bebauungsplanes Nr. 51 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße"**
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße" treten mit Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 51a "Ahlhorn - Wildeshauser Straße" im Überschneidungsbereich außer Kraft.



Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Das *Sonstige Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel / Gastronomie" dient vorwiegend der Unterbringung eines Fachmarktzentrums sowie eines Gaststätten- und Hotelbetriebes (§ 11 Abs. 3 BauNVO).
Als bauliche Anlagen sind zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 3.200 m², wobei folgende Obergrenzen gelten:

- Verbrauchermarkt	max. 1.800 m² VK
- Drogeriefachmarkt	max. 500 m² VK
- Modischer Bedarf (Textil-/Schuhfachmarkt)	max. 750 m² VK
- Sonstige Shops / Dienstleister	max. 150 m² VK
 - Schank- und Speisewirtschaften;
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereichspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
 - Nebenanlagen ohne Einzelhandelsfunktionen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen (Marktplatz, 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.
 - Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig (§ 12 Abs. 3a BauGB).
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 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 25 v. H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
 - 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 "Wildeshauser Straße"; 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.
- Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**
In der Abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- Grünordnung**
 - Die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück an ungefähr gleicher Stelle mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).
Die Entfernung eines festgesetzten Gehölzes kann im Einvernehmen mit der Gemeinde als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 BauGB). Es ist eine Nachpflanzung auf dem betroffenen Grundstück mit Gehölzen gleicher Art vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
 - Im Bereich der Stellplätze ist zur Gliederung der Anlage je 10 Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum (als Hochstamm; Stammumfang 14 - 16 cm) anzupflanzen.
 - 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).
 - Die gemäß 4.2 und 4.3 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).



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 51A

Gemeinde Großenkneten
(Landkreis Oldenburg)
"Ahlhorn - Wildeshauser
Straße"

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51
"Ahlhorn - Wildeshauser Straße"

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51A "Ahlhorn - Wildeshauser Straße", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 22.06.2009
L. S. gez. Bernasko
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 02.12.2008 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51A "Ahlhorn - Wildeshauser Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.03.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Großenkneten, den 22.06.2009

L. S. gez. Bernasko
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab: 1 : 1.000 L4 -132/2008
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 08.10.2008). 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 11.09.2009

gez. Meyer
GLL - Cloppenburg
Katasteramt Wildeshausen
L. S.

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 29.10.2008 / 30.10.2008

gez. J. Mrotzek
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 02.12.2008 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51A "Ahlhorn - Wildeshauser Straße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.03.2009 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.03.2009 bis 30.04.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Großenkneten, den 22.06.2009

L. S. gez. Bernasko
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51A "Ahlhorn - Wildeshauser Straße" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.06.2009 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 22.06.2009

L. S. gez. Bernasko
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51A "Ahlhorn - Wildeshauser 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 eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51A "Ahlhorn - Wildeshauser 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51A "Ahlhorn - Wildeshauser Straße" stimmt mit der Urschrift überein.
Großenkneten, den

(Bernasko)
Bürgermeister