

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung 1990)

Art der baulichen Nutzung

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

Table with 2 columns: Symbol (WA) and Description (Allgemeines Wohngebiet). Below it, a table for 'Maß der baulichen Nutzung' listing GRZ, Firsthöhe, Traufhöhe, Erdgeschossfußbodenhöhe, and Oberkante (Gebäudehöhe).

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Table for 'Bauweise, Baulinien, Baugrenzen' listing symbols for 'Abweichende Bauweise' and 'Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig'.

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Table for 'Verkehrsflächen' listing symbols for 'Straßenverkehrsflächen', 'Straßenbegrenzungslinie', and 'Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)'.

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Table for 'Grünflächen' listing a green square symbol for 'Grünfläche'.

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

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

Table for 'Wasserflächen...' listing a blue square symbol for 'Hochwasserrückhaltebecken'.

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)

Table for 'Planungen...' listing a circle symbol for 'Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen'.

Sonstige Planzeichen

Table for 'Sonstige Planzeichen' listing symbols for 'Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans', 'Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung', and 'Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden'.

Örtliche Bauvorschrift

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3, 4 und 6 NBauO)

- 1. Gründächer
In allen Baugebieten sind die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad zu begrünen...
2. Einfriedungen entlang der öffentlich zugänglichen Flächen
2.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Friedhofsgrenze sind Einfriedungen nur aus folgenden Materialien oder aus einer Kombination dieser Materialien zulässig:
2.2 Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen oder den Friedhof angrenzen, dürfen eine Höhe von 1,40 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche...
3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksbereiche / Verbot von Schotter- und Steingärten
Die Vorgartenbereiche der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten...
4. Einstellplätze
In allen Baugebieten sind pro Wohnung zwei private Einstellplätze, die auf dem jeweiligen Baugrundstück liegen müssen, nachzuweisen...
5. Zuwiderhandlungen gegen die örtliche Bauvorschrift
Ordnungswidrig handelt, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden...

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen (TF)

- 1. Art der baulichen Nutzung
Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten...
2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) beträgt maximal 0,3 m.

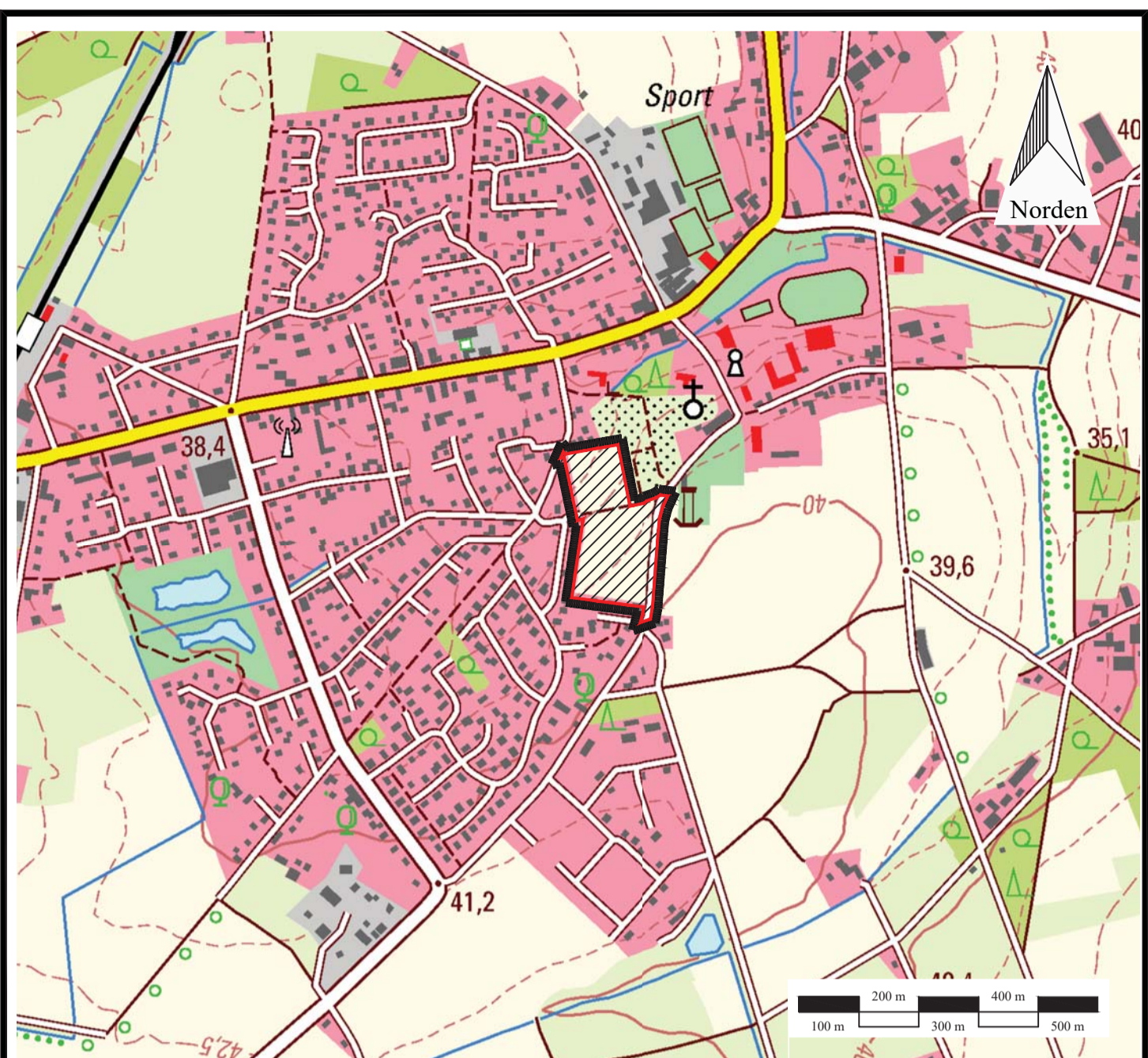
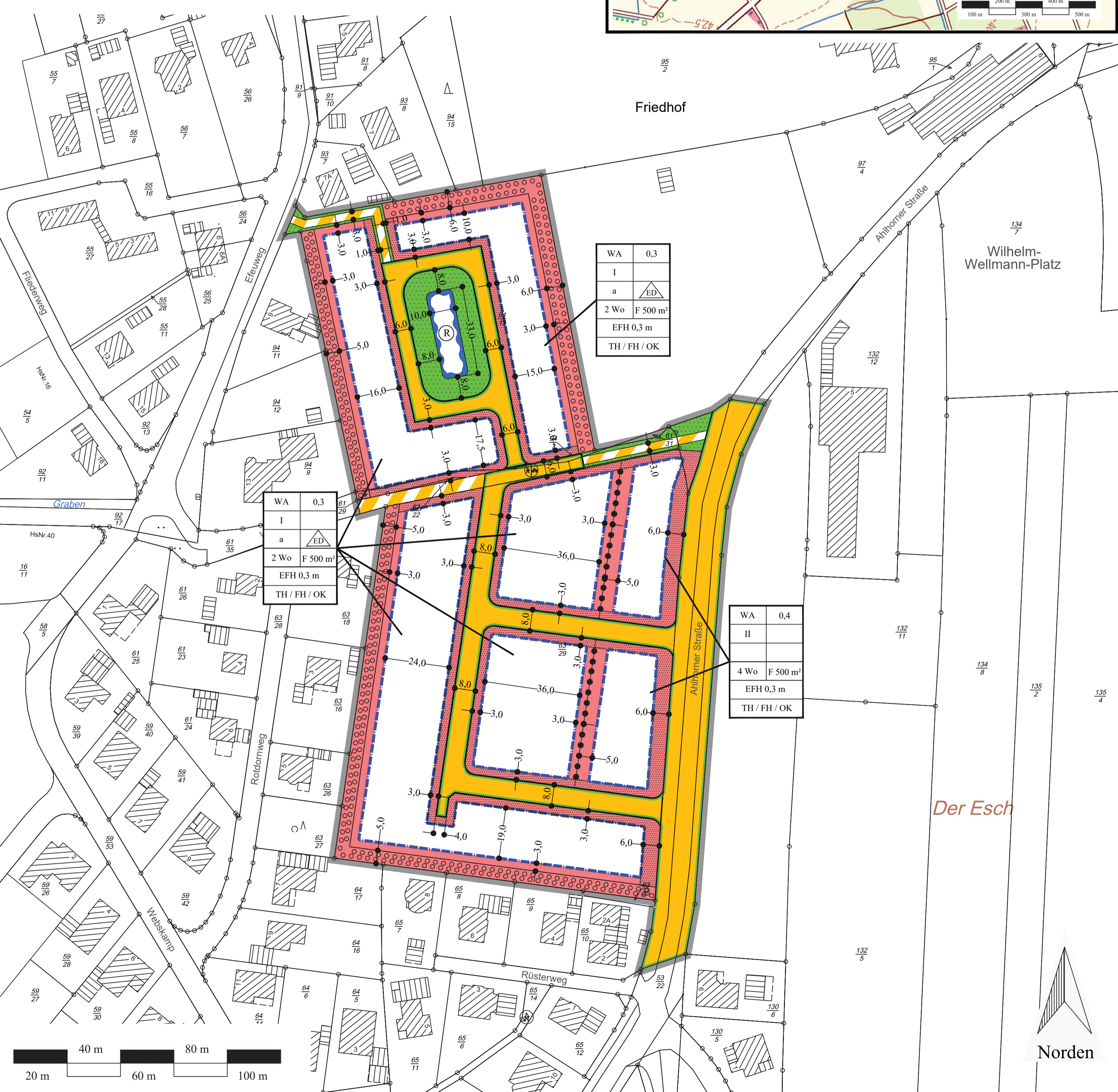
- 2.3 Mindestgröße der Baugrundstücke
Die zulässige Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (2 Wo / 4 Wo)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird durch die für die Allgemeinen Wohngebiete jeweils festgesetzte Anzahl (2 Wo bzw. 4 Wo) bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
4.1 In der abweichenden Bauweise (a) werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet (Hausgruppen sind unzulässig). Die Länge der zulässigen Hausformen darf höchstens 20 m betragen.
4.2 Untergeordnete Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der im Bebauungsplan durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig...
4.3 Auf den in der Planzeichnung mit der nebenstehenden Signatur gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO).

- 5. Ausschluss fossiler Energieträger für Heizungsanlagen
Innerhalb des Plangebietes dürfen für Heizungsanlagen fossile Energieträger (Kohle, Öl, Gas) nicht verwendet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB).
6. Grünordnung
6.1 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und -sträuchern (z. B. Stieleiche, Rotbuche, Feldahorn, Weißdorn, Hainbuche, Vogelbeere, Fröhe Traubenkirsche, Faulbaum, Holunder, Brombeere, Schlehe, Schneeball, Pfaffenhütchen, Stechpalme, Heckenkirsche, Hundrose) in einer Mindestpflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 m x 1,5 m (als Durchschnittswert) zu bepflanzen.
Folgende Mindestpflanzdichten und -qualitäten sind einzuhalten:
• Pro angefangene 50 m² der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzfläche ist ein Laubbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 2 - 3 x verpflanzt, mit Ballen, 10 - 12 cm Stammumfang, zu pflanzen. Die Laubbäume dürfen auf dem gleichen Baugrundstück auch außerhalb der festgesetzten Pflanzflächen gepflanzt werden.
• Pro 1,5 m x 1,5 m der Pflanzfläche ist ein Strauch in der Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm Höhe, zu pflanzen.
Die 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).

- 6.2 Innerhalb des Plangebietes sind alle standortheimischen Laubbäume mit einem Stammdurchmesser > 0,3 m (gemessen 1,0 m über OK-Gelände) 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).
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserrwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Das innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Wasserflächen und Flächen für die Wasserrwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a/b BauGB) zu errichtende Regenwasser-Versickerungsbecken ist durch z. B. flache Böschungsneigungen, geschwungene Uferlinien etc. möglichst naturnah zu gestalten, soweit dies mit der technischen/funktionalen Zweckbestimmung vereinbar ist.

Hinweise

- 1. Bodendenkmalpflege
Im Plangebiet muss mit archäologischen Fundstellen gerechnet werden, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Aus diesem Grund ist im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten, z. B. durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten, durch entsprechende Fachkräfte (Archäologen) auf dem Areal zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
Sollten bei 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 dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon 0441-799-2120, oder der Archäologischen Denkmalgeschutzbehörde 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 „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (R SSB) zu beachten.



Gemeinde Großenkneten (Landkreis Oldenburg)

„Großenkneten - Am Schoolpad“ mit örtlicher Bauvorschrift

(Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 2a „Großenkneten – Mitte“ sowie Nr. 40 „Großenkneten – Webskamp“)

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3, 4 und 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten den Bebauungsplan Nr. 138 „Großenkneten - Am Schoolpad“...

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Großenkneten - Am Schoolpad“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Logos for LGLN (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen) and PlanForum Nord GmbH. Text describing the plan's compliance with the Liegenschaftskataster and the possibility of geometrically unbound plots.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von PlanForum Nord GmbH, Am Rieskamp 14, 26197 Großenkneten. Contact info: Fon: (0 44 35) 97 15 85, Fax: (0 44 35) 97 15 86, info@planforum-nord.de

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 „Großenkneten - Am Schoolpad“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen waren vom... bis... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar und haben zusätzlich öffentlich ausgeteilt.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 138 „Großenkneten - Am Schoolpad“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 138 „Großenkneten - Am Schoolpad“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am... in Kraft getreten.

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 138 „Großenkneten - Am Schoolpad“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Großenkneten - Am Schoolpad“ stimmt mit der Urschrift überein.