

# -Entwurf-



M. 1:1000

- Die zulässige Grundfläche in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (AW) sowie den festgesetzten Mischgebieten (M) und eingeschränkten Gewerbegebieten (GE) darf gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch Vorgang und Stallplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 40 von Hundert (40 %) höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Der Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Firsthöhen ist die Straßenoberkante (Firsthöhe) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (gemäß § 18 (1) BauNVO).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im straßenräumlichen Bereich Vorgänge und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innere der öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauNVO sind die für die Wasserhaltung im Plangebiet notwendigen Maßnahmen zulässig.
- Innere der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauNVO sind die für die Wasserhaltung im Plangebiet notwendigen Anlagen als Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft zulässig.
- Innere der öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauNVO sind standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen (siehe Pflanzliste des GOP, Kap. 5.9.)
- Die Innere der öffentlichen Grünflächen festgelegten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauNVO sind die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauNVO sind als Ausgleichsmaßnahmen (gemäß § 11 NatSchG) zur Kompensation der unumkehrbaren, zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft, nach Maßstab des Grünordnungsplanes (Kap. 5.6) zum Bebauungsplan Nr. 79 Westlich Am Rieskamp auszuführen.
- Innere der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauNVO sind Maßnahmen gemäß des Grünordnungsplanes (Kap. 5.6) zum Bebauungsplan Nr. 79 Westlich Am Rieskamp auszuführen. Als Ausgleichsmaßnahmen sind die Anlage von Gehölzbeständen, die Anlage von extensiv gepflegten Landschaftsflächen, die Entwicklung von ruderalem Vegetationsstrukturen, extensiv gepflegten Wiesenbereiche sowie die Anlage einer Obstbaumreihe vorzusehen.
- Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauNVO sind zum Schutz der zu erwartenden Gehölzbestände während der Baumaßnahmen Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LG 4 und DIN 18920 vorzusehen.
- Innere der festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauNVO sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze vorzusehen (siehe Pflanzliste des GOP, Kap. 5.9.) Die Pflanzungen sind in Anlehnung des Pflanzensystems (Musteranbau) vorzunehmen und entsprechend den vorliegenden Grundstücksabmaßen anzupassen. Die Festsetzung ist nur auf die Fertigstellung der Rohbauarbeiten folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.  
Pflanzenarten: Esche, Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Hasel, Roter Hainleuch, Weißdorn, Schlie, Faulbaum, Stachelbeere, Hundrose, Holunder  
Eine Ergänzung der Gehölzliste durch standortgerechte, heimische Arten wie z.B. Schwarzerle, Sandbirke, Gewöhnlicher Schneeball, Heckenkirsche, Waldgebälld, Efeu ist möglich.  
Qualitäten: Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm  
Strücher: leichte Strücher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm  
Für die punktuellen Gehölzplantagen im Bereich der naturnah gestalteten Gewässer mit Rückhaltefunktion sind folgende Gehölzarten vorzusehen:  
Pflanzenarten: Erle, Feldahorn; Esche, Hasel, Weißdorn, Schlie, Faulbaum, Dornweide, Achschweide, Holunder  
Qualitäten: Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm  
Strücher: leichte Strücher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
- Innere der öffentlichen Verkehrsfläche ist je 200 qm Verkehrsfläche ein standortgerechter Laubbäum zu pflanzen (Bedingungen für Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauNVO). Bei der Pflanzung der festgelegten Einzelbäume sind Stieleichen oder Rotbuchen mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu wählen.
- Innere der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauNVO) ist der gesamte Baum- und Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Pflanzliste des GOP, Kap. 5.9.)
- Die in der Planzeichnung als zur Erhaltung gekennzeichneten Einzelbäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauNVO ausschließlich standortgerecht, heimische Bäume und Strücher gemäß des Grünordnungsplanes zu diesem Bebauungsplan zu pflanzen (siehe Pflanzliste des GOP, Kap. 5.9.)

## Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 Westlich Am Rieskamp identisch.
- Innere der Allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Mischgebiete (M) sind die Dächer der Hauptgebäude als geneigte Dächer bei einer Mindestschneigung von 30° zu errichten.
- Innere der eingeschränkten Gewerbegebiete (GE) sind die Dächer der Hauptgebäude als geneigte Dächer bei einer Mindestschneigung von 20° zu errichten.
- Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung Nr. 2 und Nr. 3 gelten nicht für Vorgänge, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgärten und -erker sowie weitere dem Hauptgebäude deutlich untergeordnete Bauten.
- Die Dachdeckung der geneigten Dachflächen ist nur mit roten und braunen sowie anthraziten und schwarzen Farbtönen zulässig.
- Das sichtbare Außenmauerwerk ist derart zu gestalten, daß mind. 2/3 der Wandfläche aus Mauerwerk in roten, rotbraunen bzw. rotbraunen Farbtönen errichtet werden.

## Nachrichtliche Hinweise

- Beidseitig der durch das Plangebiet verlaufenden Großenkneten Böke (Gewässer II. Ordnung der Hunte-Wasserschicht, Gew. Nr. 19.01/01), ist ein 5 m breiter Gewässerstreifen (Unterhaltungstreifen) dauerhaft von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten. Die Abschnitte dieses Wasserzuges am westlichen Rand des Plangebietes (außerhalb des Geltungsbereiches), sind von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen aus zu unterhalten.
- Das vorliegende Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Ahhorn. Es wird darauf hingewiesen, daß es durch den Betrieb des Flugplatzes zu unvermeidbaren Emissionen, vor allem Lärmemissionen, kommen kann.
- Die Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von Sichtbehinderungen (Bepflanzungen, Einfriedungen, etc.) freizuhalten.
- Über der Fläche der Gemarkung Großenkneten, Flur 14, Flurstück 22 werden auf einer Fläche von ca. 2 ha Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft nach Maßstab des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 79 Westlich Am Rieskamp realisiert. Die Durchführung der Ersatzmaßnahmen wird abschließend in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenspurde entdeckt werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagernungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

den ..... Unterschrift

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Liegenschaftskarte: .....  
Maßstab: 1:1000

Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 12 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.9.1989, Nds. OVB. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. OVB. S. 345).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Druckschrift ist einwandfrei möglich.

Wildeshausen ..... den 05.02.1998 .....  
(Siegel) .....  
Katasteramt Wildeshausen  
iA. Auftraggeber  
gez. Meyer  
(Unterschrift)

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Planungsbüro INOVA G+H  
den ..... Dipl.-Ing. Mosebach  
Planverfasser

### Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 10.03.2007 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauOB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauOB beschlossen. Am 11.03.2007 ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauOB öffentlich ausliegen.

den ..... Unterschrift

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 10.03.2007 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauOB beschlossen. Am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauOB öffentlich ausliegen.

den ..... Unterschrift

### Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauOB in seiner Sitzung am 10.03.2007 als Satzung (§ 10 BauOB), sowie die Begründung beschlossen.

den ..... Unterschrift

### Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauOB / § 8 Abs. 4 BauOB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az. ....) unter Auflagen / mit ..... kennlich gemachten Teil gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauOB genehmigt.

den ..... Unterschrift

Höhere Verwaltungsbehörde ..... (Unterschrift)

### Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauOB am ..... angezeigt worden.  
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Bauvorschriften gemäß § 11 Abs. 2 BauOB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az. ....) kenntlich gemachten Teil nicht geltend gemacht.

den ..... Unterschrift

Aufsichtsbehörde ..... (Unterschrift)

### Beitrittsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Großenkneten ist den in der Verfügung vom ..... (Az. ....) aufgeführten Auflagen / Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigestimmt.  
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausliegen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

den ..... Unterschrift

### Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauOB am ..... im Amtsbereich des Bebauungsplans ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

den ..... Unterschrift

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

den ..... Unterschrift

### Mängel der Abwägung

Innere von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

den ..... Unterschrift

### Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans stimmt mit der Urschrift überein.

den ..... Unterschrift

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl z.B. 0,3  
Zahl der Vollgeschosse z.B. 1  
Firsthöhe FH z.B. FH ≤ 9,00m  
Bezugspunkt siehe textliche Festsetzungen

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise  
- - - - - Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen

□ Straßenverkehrsflächen  
▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung:  
F + R Fuß- und Radweg  
VG Verkehrsgrün  
M Müllsammelplätze  
- - - - - Einflurbereich

## 5. Grünflächen

□ öffentliche Grünfläche  
□ private Grünfläche  
Zweckbestimmung:  
□ Spielplatz (mit Fischangeln)

## 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

□ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
○ Anpflanzung von Bäumen  
● Erhaltung von Bäumen  
□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen  
□ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

## 7. Wasserflächen

□ Wasserflächen

## 8. Sonstige Planzeichen

□ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche  
LR1 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde  
LR2 Leitungsrecht zugunsten des OÖW  
GLR Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde  
GFLR Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger  
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
- - - - - geplante Grundstücksgrenzen  
□ geplantes Regenhalthaltebecken  
□ Sichtdreieck

## Gemeinde Großenkneten

Bebauungsplan Nr. 79 Westlich Am Rieskamp mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

### Übersichtspland

