

# Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung 1990)

## Art der baulichen Nutzung

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

	Allgemeines Wohngebiet
--	------------------------

## Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
FH	Firsthöhe
TH	Traufhöhe
EFH	Erdgeschossfußbodenhöhe
OK	Oberkante (Gebäudehöhe)

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

a	Abweichende Bauweise
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)

## Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Grünfläche
--	------------

## Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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

	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)

	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)
	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (als Höchstmaß)
	Mindestgröße der Baugrundstücke

## Örtliche Bauvorschrift

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

- Gründächer**  
In allen Baugebieten sind die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad zu begrünen (§ 84 Abs. 3 Nummer 7 NBauO). Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Teile der Dachflächen, die durch zulässige Nutzungen der Dachfläche in Anspruch genommen werden (z. B. für Belichtungszwecke), Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Gauben, Vordächer), Garagen, Carports und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNVO (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO). Die Anlage als Gründach widerspricht nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie.
- Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen**  
2.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur aus folgenden Materialien oder aus einer Kombination dieser Materialien zulässig:  
a. Sichtmauerwerk  
b. transparente, senkrecht gegliederte Holzläufe  
c. Laub-Hecken  
2.2 Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, dürfen eine Höhe von 1,40 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze, nicht überschreiten. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für Hecken (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO).
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksbereiche / Verbot von Schotter- und Steingärten**  
Die Vorgartenbereiche der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete/Grünflächen anzulegen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO). Als Vorgartenbereich gilt der Grundstückstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der erschließenden Straße und der zugewandten Gebäudefront. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Stellplätze und Wege sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.
- Einstellplätze**  
In allen Baugebieten sind pro Wohnung zwei private Einstellplätze, die auf dem jeweiligen Baugrundstück liegen müssen, nachzuweisen (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO).
- Zu widerhandlungen gegen die örtliche Bauvorschrift**  
Ordnungswidrig handelt, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).

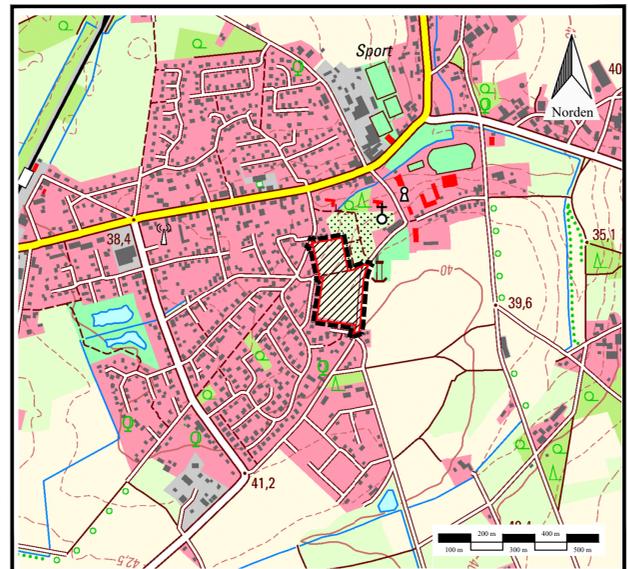
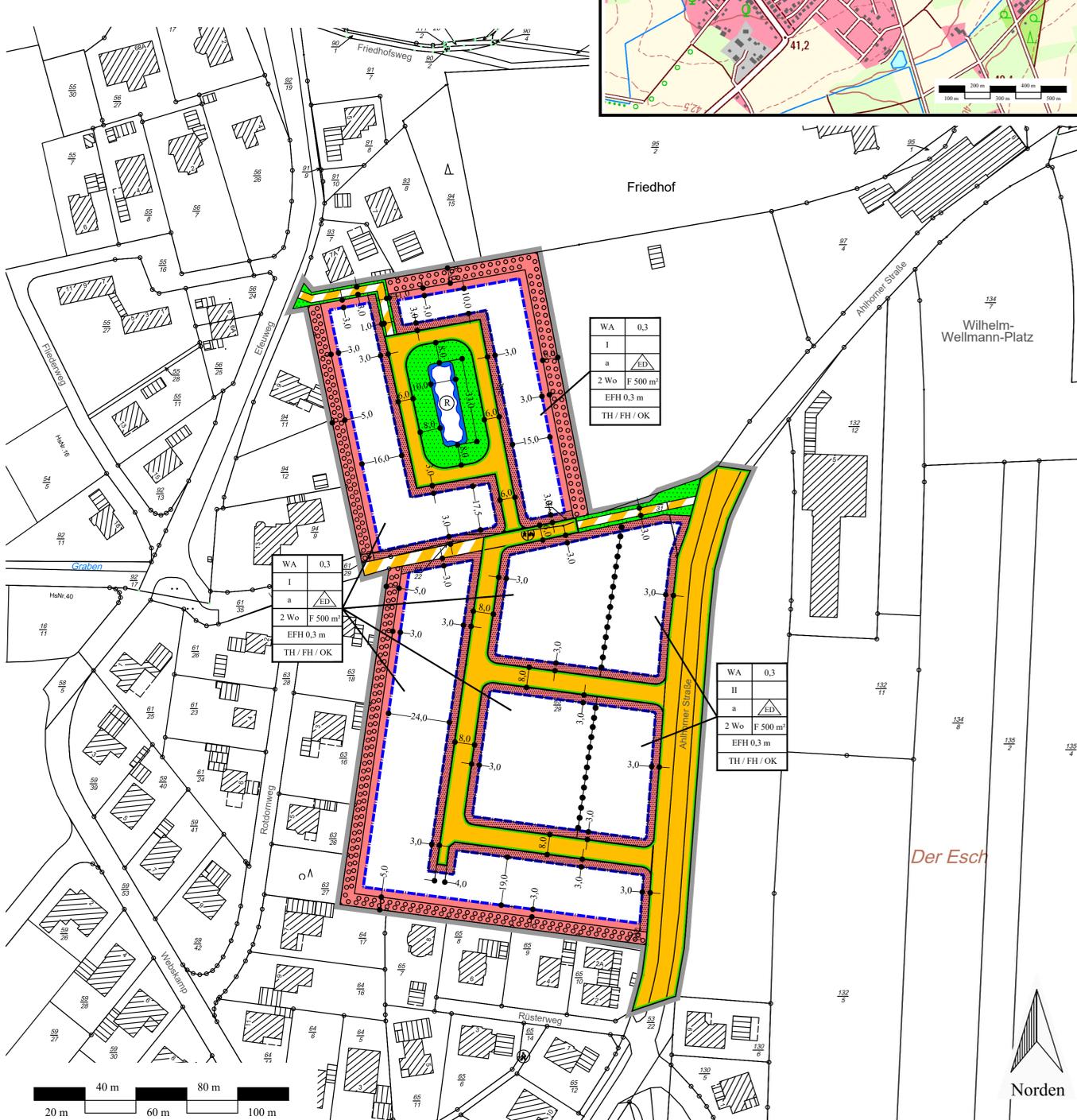
Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

# Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen (TF)

- 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).
- Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) 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). Abweichend hiervon dürfen die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breittufig verlegtem Natursteinpflaster, Rasensteinen oder Schotterterrassen befestigt sind, die Grundflächenzahl um bis zu 50 v. H. überschreiten.  
2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) beträgt maximal 0,3 m. Bei geneigten Dächern beträgt die zulässige Firsthöhe (FH) maximal 9,5 m sowie die zulässige Traufhöhe (TH) maximal 6,5 m. Als geneigtes Dach gilt eine Dachneigung von mindestens 20 Grad. Bei Flachdächern beträgt die zulässige Gebäudehöhe (OK) maximal 6,5 m. Als Flachdach gilt eine Dachneigung von weniger als 20 Grad. Als Bezugshöhe für die festgesetzte Erdgeschoss-, Trauf-, First- und Gebäudehöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmittelle der jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Die zulässige First- (FH) bzw. Gebäudehöhe (OK) darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch Anlagen des Immissionsschutzes (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen), Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) und sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO mit untergeordneter Grundfläche um max. 1,0 m überschritten werden.
- Mindestgröße der Baugrundstücke**  
Die zulässige Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (2 Wo)**  
In den *Allgemeinen Wohngebieten* (WA) sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Pro Baugrundstück sind jeweils maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 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 im Plangebiet 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, sofern keine bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften entgegenstehen. TF 4.3 bleibt hiervon unberührt.  
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).
- Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien**  
Innerhalb des Plangebietes dürfen für Heizungsanlagen fossile Energieträger (Kohle, Öl, Gas) nicht verwendet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB).
- Grünordnung**  
6.1 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB) sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und -sträuchern (z. B. Stieleiche, Rotbuche, Hängebirke, Feldahorn, Weißdorn, Hainbuche, Vogelbeere, Frühe Traubenkirsche, Faulbaum, Haselnuss, Holunder, Brombeere, Schlehe, Schneeball, Pfaffenhütchen, Stechpalme, Heckenkirsche, Hundrosen) 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 ist ein Laubbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 2 - 3 x verpflanzt, mit Ballen, 10 - 12 cm Stammumfang, zu pflanzen.  
• Pro 1,5 m x 1,5 m 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 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). Die Entfernung eines zu erhaltenden Laubbaumes ist als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern dazu das Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 36 BauGB) hergestellt ist. Es ist eine Nachpflanzung auf dem betroffenen Grundstück mit Gehölzen gleicher Art vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
Das innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, 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

- Bodendenkmalpflege**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 Unteren Denkmalschutzbehörde 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.



## Gemeinde Großenkneten (Landkreis Oldenburg)

### „Großenkneten - Am Schoolpad“ mit örtlicher Bauvorschrift

#### Vorentwurf

**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“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den ..... (Schmidtk) Bürgermeister

**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.

Großenkneten, den ..... (Schmidtk) Bürgermeister

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

**LGLN** Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg  
Katasteramt Wildeshausen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand .....). 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 ..... LGLN, RD Oldenburg-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 03.11.2022

Großenkneten, den ..... Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 „Großenkneten - Am Schoolpad“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Großenkneten, den ..... (Schmidtk) Bürgermeister

**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.

Großenkneten, den ..... (Schmidtk) Bürgermeister

**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.

Großenkneten, den ..... (Schmidtk) Bürgermeister

**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.

Großenkneten, den ..... (Schmidtk) Bürgermeister

Großenkneten, den ..... (Schmidtk) Bürgermeister

Großenkneten, den ..... (Schmidtk) Bürgermeister