

# Bebauungsplan Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp", Gemeinde Großenkneten

**Preamble**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) wird der Bebauungsplan Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp" aufgestellt.

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
© 2023 LGLN

**Herstellung**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regierungspräsidium Osnabrück-Lippstadt  
Koblenzener Weg 10  
48699 Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand zum 01.01.2023). Sie ist hinsichtlich der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofoto ist einwandfrei möglich.  
(Ort) (Datum) (Ärztliche Vermessungsstelle) Siegel

**Planverfasser**  
Der Bebauungsplan Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp" wurde ausgearbeitet von der Planungsguppe puche gmbh, Hauptstraße 1, 37184 Northeim.

**Planverfasser (R. Bachmann)**  
Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 21.08.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp" aufzustellen.

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 21.08.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp" aufzustellen.

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) am 21.08.2023 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp" ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 21.08.2023 im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück bekannt gemacht worden.

**Verletzung von Vorschriften**  
Inhalts eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp" sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über die Verfahren des Baugesetzbuchs und die Flächenveränderung sowie Mängel des Abwägungsverganges beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp", nicht geltend gemacht worden.

**Rechtsgrundlage**  
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 6),  
- die Bauordnungsverordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. I S. 6),  
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 182),  
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 378).



## A: Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
  - WA Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung 1,2) (§ 4 BauNBV)
- WA1-WA2** Index für Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung 1,2)
- 10Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe textliche Festsetzung 2) (§ 9 (1) 5 BauGB)
- SO** Sondergebiet Sondergebiet "Senioren- und Gesundheitszentrum" (siehe textliche Festsetzung 1,1) (§ 11 (3) BauNBV)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
  - 0,4 Grundflächenzahl, GRZ (siehe textliche Festsetzung 3.1) (§ 16 (2), (3) und § 19 BauNBV)
  - 1,2 Geschossflächenzahl, GFZ (siehe textliche Festsetzung 3,2) (§ 18 (1) BauNBV)
  - FH 13,00 m Firsthöhe in Meter als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 3,2) (§ 18 (1) BauNBV)
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)**
  - o offene Bauweise (§ 22 BauNBV)
  - a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung 4) (§ 22 BauNBV)
  - Baugrenze (§ 23 (1), (3) und (5) BauNBV)
- 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) 5 und (6) BauGB)**
  - Flächen für Sport- und Spielanlagen Zweckbestimmung: Sport- und Veranstaltungsfläche
- 4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)**
  - Strassenverkehrsflächen
  - Strassenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
  - oPFI Zweckbestimmung: öffentlicher Platz
- 5. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
  - öffentliche Grünflächen (siehe textliche Festsetzungen 5.1 bis 5.4)
  - Zweckbestimmung: Immissionsschutzwall (siehe textliche Festsetzungen 5.1 und 7.2)
  - Zweckbestimmung: Parkanlage Teilbereich A (siehe textliche Festsetzung 5.2)
  - Zweckbestimmung: Parkanlage Teilbereich B (siehe textliche Festsetzung 5.3)
  - GBV Zweckbestimmung: Boulevard (siehe textliche Festsetzung 5.4)
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 10, 25 BauGB)**
  - M1 Index für Maßnahmenplan (siehe textliche Festsetzung 6.1)
  - P1-P3 Index für Anpflanzung (siehe textliche Festsetzung 6.2 bis 6.4)
- 7. Sonstige Planzeichen**
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung 8) (§ 9 (1) 21 BauGB)
  - Umgrünung von Flächen für Verkehrsmittel zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen 7.2, 7.4 und 7.5) (§ 9 (1) 24 BauGB)
  - V1-V2 Index für Vorkehrungen (siehe textliche Festsetzungen 7.4 und 7.5)
  - LPB II Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzung 7.3)
  - LPB III Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 (1) 24 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp" (§ 9 (7) BauGB)

## B: Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Sonstiges Sondergebiet "Senioren- und Gesundheitszentrum"** Das sonstige Sondergebiet "Senioren- und Gesundheitszentrum" dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für besondere Wohnzwecke und für die gesundheitliche Versorgung. Allgemein zulässig sind:
    - Alten- und barrierefreie Seniorenwohnungen
    - Anlagen, Räume und Einrichtungen für die vollstationäre Pflege, Tagespflege und Kurzzeitpflege einschließlich von Aufenthalts- und Gemeinschaftsräumen
    - Anlagen, Räume und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke (z.B. Praxisräume für Ärzte, Psychotherapieeinrichtungen etc.)
    - Räume zur Unterbringung von Angehörigen und Besuchern
    - Räume für die Verwaltung und zum technisch logischen Betrieb
    - Räume für gastronomische Einrichtungen (z.B. öffentliches Café), Stellplätze mit ihren Zufahrten
    - Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Abwasser dienen sowie Anlagen für erneuerbare Energien.
  - 1.2 Ausschluss von Nutzungen** In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1-WA2) sind folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen
    - (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 15, (6) und (9) BauNBV)
  - 2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen** Die Zahl der Wohnungen wird in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA1) auf maximal zehn Wohnungen je Gebäude und im Allgemeinen Wohngebiet (WA2) auf maximal zwei Wohnungen je Gebäude begrenzt. (§ 9 (1) 6 BauGB)
  - 3. Maß der baulichen Nutzung**
    - 3.1 Grundflächenzahl** Die zulässige Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und im Sonstigen Sondergebiet darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen im Freien überschritten werden.
      - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNBV
      - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 30% (0,3 v.H.) überschritten werden. Ausnahmsweise dürfen die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und verkehrsamen Anlagen, die wasserdurchlässig (siehe textliche Festsetzung 6.1) befestigt sind, die Grundflächenzahl um bis zu 50% (0,5 v.H.) überschreiten. (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (4) BauNBV)
    - 3.2 Höhe baulicher Anlagen** Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Straßenebene der dem Baugrundstück jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße. Bei Eckgrundstücken gilt nur der Teilschnitt der Nord-Süd gerichteten Verkehrsfläche als Bezugspunkt.
    - Obere Bezugspunkt** Obere Bezugspunkt im Sinne dieser Festsetzung ist bei Gebäuden mit geneigtem Dach (Dachneigung zwischen 20° bis 45°) der oberste Punkt des Daches (Festregel). Bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung < 20°) im Rahmenbereich bei ausreichender Bestuhlung zu gewöhnlicher Attika oder der First. Es gelten folgende maximale Höhen:
      - Gebäude mit geneigtem Dach (Dachneigung zwischen 20° bis 45°) eine maximale Gebäudehöhe von 13,00 m, bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung < 20°) ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m zulässig. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 10,50 m darf durch ein Staffagesgeschoss um maximal 2,50 m überschritten werden.
    - Allgemeines Wohngebiet (WA2)** Im WA2 gilt für Gebäude mit geneigtem Dach (Dachneigung zwischen 20° bis 45°) eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m, bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung < 20°) ist eine maximale Gebäudehöhe von 7,50 m zulässig. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 7,50 m darf durch ein Staffagesgeschoss um maximal 2,50 m überschritten werden.
    - Sonstiges Sondergebiet "Senioren- und Gesundheitszentrum" (SO)** Im Sonstigen Sondergebiet gilt für Gebäude mit geneigtem Dach (Dachneigung > 20° bis 45°) eine maximale Gebäudehöhe von 16,00 m, bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung < 20°) ist eine maximale Gebäudehöhe von 13,50 m zulässig. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 13,50 m darf durch ein Staffagesgeschoss um maximal 2,50 m überschritten werden.
  - Bei Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) und im Sonstigen Sondergebiet "Senioren- und Gesundheitszentrum" (SO) darf bei Errichtung einer Teilgarage die jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe um 1,50 m überschritten werden.**
  - 3.3 Zahl der Vollgeschosse** Die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch ein Staffagesgeschoss ist nur dann zulässig, wenn das Staffagesgeschoss im Sinne des § 7 (1) NBSauO kein Vollgeschoss ausbildet. (§ 9 (1) 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (5) BauNBV und § 18 (1) BauNBV)
  - 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** In der abweichenden Bauweise können Gebäude auch mit einer Länge von mehr als 50,00 m errichtet werden. (§ 9 (1) 2) BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNBV)
  - 5. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
    - 5.1 Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Immissionsschutzwall"** Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Immissionsschutzwall" ist zu gestalten durch:
      - Geländemodellierungen unter Verwendung anfallender geeigneter Bodenmassen
      - Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser mit offenen Entwässerungs- und Rückhaltesystemen, mit dynamisch modellierten Grabenverläufen und Aufwertungs- und Rückhaltbereichen sowie temporär verlässlichen Versickerungs- bzw. Abflussverzögerungsmulden
      - Freiflächengestaltung und Gehölzpflanzungen
      - Freizeinutzungen und Freiraummodellierungen sind zulässig
      - Die Anlage von maximal 3,00 m breiten unversiegelten Fußwegen ist zulässig
      - Die Errichtung von technischen Bauwerken mit einer maximalen Höhe von 4,00 m über der Oberkante des Geländes ist zulässig
      - Die Errichtung von abflusssteuernden Bauwerken ist zulässig. (§ 9 (1) 15, 16 u. 24 BauGB)
    - 5.2 Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage Teilbereich A"** Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage Teilbereich A" ist zu gestalten und zu entwickeln durch:
      - Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser mit offenen Entwässerungs- und Rückhaltesystemen, mit dynamisch modellierten Grabenverläufen und Aufwertungs- und Rückhaltbereichen sowie temporär verlässlichen Versickerungs- bzw. Abflussverzögerungsmulden
      - Freiflächengestaltung mit einem Anteil von mindestens 30% an Bäumen und weitgehend natürlicher Weiterentwicklung der Fläche
      - Eine Freiraummodellierung ist zulässig
      - Die Anlage von maximal 3,00 m breiten unversiegelten Fußwegen ist zulässig
      - Die Verwendung anfallender geeigneter Bodenmassen für eine Geländemodellierung in Form von Pflanzwällen, Kuppen und Senken ist zulässig
      - Die Errichtung von abflusssteuernden Bauwerken ist zulässig. (§ 9 (1) 15 u. 16 BauGB)
    - 5.3 Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage Teilbereich B"** Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage Teilbereich B" ist zu gestalten und zu entwickeln durch:
      - Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser mit offenen Entwässerungs- und Rückhaltesystemen, mit dynamisch modellierten Grabenverläufen und Aufwertungs- und Rückhaltbereichen sowie temporär verlässlichen Versickerungs- bzw. Abflussverzögerungsmulden
      - Freiflächengestaltung mit einem Wechsel aus initialer Gehölzpflanzung, standorttypischen Offenlandbereichen mit einem hohen Anteil an Blühsträuchern und weitgehend natürlicher Weiterentwicklung der Fläche
      - Die Errichtung von abflusssteuernden Bauwerken ist zulässig. (§ 9 (1) 15 u. 16 BauGB)
  - 5.4 Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Boulevard"** Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Boulevard" ist zu gestalten durch:
    - Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser durch das Modellieren und landschaftsarchitektonische Gestaltung von offenen Entwässerungs- und Rückhaltesystemen
    - Landschaftsarchitektonische und gärtnerische Gestaltung
    - Gestaltung von intensiv genutzten Spiel- und Sportflächen sowie Flächen für gesundheitliche und kulturelle Zwecke. (§ 9 (1) 15 u. 16 BauGB)
  - 6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
    - 6.1 Verriegelungsbeschränkung auf den Baugrundstücken (M1)** Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Plaster mit mindestens 30% Porenanteil, Rasengittersteine, Schottersteinen, Drainageplatten und ähnliches. (§ 9 (1) 20 BauGB)
    - 6.2 Pflanzenmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)** Auf den Baugrundstücken sind je angelegte 500 qm Baugrundstückfläche:
      - ein standortgerechter, heimischer Laubbau 2, oder 3. Ordnung als Hochstamm bzw. mß. StU 12 - 14 cm, alternativ 1 abgewählter Obstbaum, gezeugt als Hochstamm mit Särmlingsunterlage anzupflanzen (siehe Pflanzliste in der Begründung des Bebauungsplans)
      - sowie 3 standortgerechte, einheimische Stäucher, 2zv. ob. 60 - 80 cm anzupflanzen
      - dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze. (§ 9 (1) 25a und b BauGB)
    - 6.3 Straßenbegrünung (P2)** Die Pflanzstraßen A und B sind zu begrünen durch:
      - Anpflanzung von mindestens 12 einheimischen und standortgerechten Laubbäumen als Hochstämme, StU 18 - 20 cm, (siehe Pflanzliste in der Begründung des Bebauungsplans)
      - dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze. (§ 9 (1) 25a und b BauGB)
    - 6.4 Begrünung der Fuß- und Radwege (P3)** Der südliche Fuß- und Radweg ist zu begrünen durch:
      - Anpflanzung von einheimischen Laubbäumen als Hochstämme, StU 18 - 20 cm, (siehe Pflanzliste in der Begründung des Bebauungsplans)
      - dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze. (§ 9 (1) 25a und b BauGB)
  - 7. Immissionsschutz**
    - 7.1 Grundsatz passiver Lärmschutz** Für das gesamte Gebiet gemäß DIN 4109:2018 sind die Orientierungsverweise gem. DIN 18005 Beibehalten 1 einzuhalten. In Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ein Schalldruck von < 30 dB (A) im Rauminneren bei ausreichender Bestuhlung zu gewährleisten. Bei Überschreitung der entsprechenden Orientierungsverweise hat passiver Lärmschutz - nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (in der jeweils gültigen Fassung) - zu erfolgen. (§ 9 (1) 24 BauGB)
    - 7.2 Aktiver Immissionsschutz** Im weichen Bereich des Plangebietes ist aktiver Schallschutz in Form von Schallschirmen oder einer Wall-Wall-Kombination mit einer Schirmkante von 4,00 m über der Oberkante des Geländes, zur parallel verlaufenden Landesstraße L870, zu errichten. (§ 9 (1) 24 BauGB)
    - 7.3 Lärmpegelbereiche** Für die Beurteilung von Bauteilen gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche I bis III. Es gelten die Anforderungen der DIN 4109 in der derzeit aktuellen Version. (§ 9 (1) 24 BauGB)
    - 7.4 Passiver Immissionsschutz - Verkehrslärm (V1)** Auf den mit V1 gekennzeichneten Flächen sind zukünftige Schlafräume bzw. Schlafräume mit geschallschützenden Saite auszurüsten oder mit schalldämmenden Lüftungssystemen auszustatten. (§ 9 (1) 24 BauGB)
    - 7.5 Passiver Immissionsschutz - Gewerbelärm (V2)** Auf den mit V2 gekennzeichneten Flächen sind schutzdämmende Räume (Wohn- und Schlafräume) auf der Südseite der Gebäude nur dann zulässig, wenn:
      - keine Fenster
      - nur nicht offene Fenster, oder
      - technische Maßnahmen eingebaut werden, die dafür Sorge tragen, dass vor dem geöffneten Fenster der Tag-Immissionswert von 55 dB (A) eingehalten wird. (§ 9 (1) 24 BauGB)
  - 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im weichen Bereich des Plangebietes zugunsten der Unterhaltung der vorhandenen Wasserleitung festgesetzt. (§ 9 (1) 21 BauGB)

## C: Örtliche Bauvorschriften

- 1. Geltungsbereich** Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB gelten im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp".
- 2. Gründächer** In allen Baugruben sind die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad zu begrünen (§ 84 (3) 7 NBauO). Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Teile der Dachflächen, die durch zulässige Nutzungen der Dachfläche in Anspruch genommen werden (z.B. für Belichtungsbauwerke), untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Giebeln, Vordächer), Garagen, Carports und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNBV sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNBV (§ 84 (1) NBauO).
- Die Anlage als Gründach widerspricht nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie.**
- 3. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen** Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur aus Sichtmauerwerk, transparentem, senkrecht gegliedertem Holzmauerwerk oder Laubhecken zulässig, oder aus einer Kombination dieser Materialien zulässig. Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, dürfen eine Höhe von 1,40 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze, nicht überschreiten. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für Hecken, § 84 (3) 3 NBauO).
- 4. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen / Verbot von Schotter- und Steinräumen** Die Vorgartenbereiche der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und als Grünbereich anzulegen (§ 84 (3) 6 NBauO i.V.m. § 9 (2) NBauO). Als Vorgartenbereich gilt der Grundstücksbereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der erschließenden Straße und der zugewandten Gebäudeseite. Stein-, Kies-, Schotter- und Plasterflächen sowie Straßentischen sind außerhalb der für die Erschließung, Beseitigung und Terrassenanordnung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Stellplätze und Wege sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.
- 5. Einzelstellplätze** In dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind pro Wohnfläche zwei private Einzelstellplätze, die auf dem jeweiligen Baugrundstück liegen müssen, nachzuweisen (§ 84 (1) 2 NBauO).
- 6. Ordnungswidrigkeiten** Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen an die örtlichen Bauvorschriften des § 82 bis § 85, Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 2 NBauO einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

## D: Hinweise

- 1. Insektenfreundliche Beleuchtung** Im Geltungsbereich sollen zur Außenbeleuchtung nur Lampen ohne Streulichtwirkung mit einem UV-Arm, insektenfreundlichen Lichtspektrum nach aktuellem Stand der Technik verwendet werden. Eine Lichtwirkung soll nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen.
- 2. Schutz vor Vogelschlag an Fensterflächen** Fensterflächen ab einer Größe von 3,00 qm sollen vermieden bzw. mit vogelfreundlichen Bauelementen ausgestattet werden. Falls entsprechend gefahrdrohende Bauelemente nicht vermieden werden können, sollen diese mit hochwirksamen Markierungen zum Schutz vor Vogelschlag (z.B. Höhenarmer Bewertungsschema) versehen werden.
- 3. Bodendenkmalpflege** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßfragmente, Holzkohlenanrührungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Bodendenkmalgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Osnabrück, Obener Straße 15, Telefon 0441-799-2120, oder der Unteren Denkmalchutzbehörde 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 Wochen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- 4. Altablagerungen** Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## D: Nachrichtliche Übernahme

— o — unterirdische Leitung (Wasserleitung)

Aufgehört/Gekündigt/Fertiggestellt	Geprüft	Datum	Name	Unterschrift
05.05.2023	E. Wirthen	05.05.2023	R. Bachmann	
16.05.2023	E. Wirthen	16.05.2023	H. Fehle	
21.08.2023	E. Wirthen	21.08.2023	R. Bachmann	

Maßstab: 1:1000 Blattgröße: 1,50 x 0,55

## Gemeinde Großenkneten

### Bebauungsplan Nr. 122 "Ahlhorn-Westholtkamp"



**Bebauungsplan**  
**Entwurf**  
Stand: 21.08.2023  
betreffend:  
Unterschrift:  
Planungsguppe puche  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen