

**1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1 und 1a BauGB

- 1.1 **Art der baulichen Nutzung**  
 a) Im Gewerbegebiet gilt:  
 - nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die durch Planeinschrieb - (wird zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt) - festgesetzten Emissionskontingente  $L_{eq}$  nach DIN 45691 je m<sup>2</sup> der Betriebsfläche weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten,  
 - die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe (Ausgenommen hiervon sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen für Eigenproduktionen als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zulässig. Die Verkaufsstellen müssen in einem unmittelbaren baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Das Warenangebot muss aus eigener Herstellung oder aus Produkten bestehen, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden.), Gartenbaubetriebe sowie Anlagen und Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a und 5b BImSchG sind nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig,  
 - die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie (Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Nebenanlagen der Gewerbebetriebe allgemein zulässig) sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig,  
 - die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.  
 b) Im Mischgebiet gilt:  
 - die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig,  
 - die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**  
 Im Gewerbegebiet gilt  
 a) die Oberkante baulicher Anlagen darf eine Höhe von 50,0 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten (dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 13 m über Gelände),  
 b) das zulässige Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen darf durch Anlagen des Immissionsschutzes - z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen - und sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO mit untergeordneter Grundfläche um höchstens 1,5 m ausnahmsweise überschritten werden.
- 1.3 **Bauweise**  
 In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.
- 1.4 **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung**  
 Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Flächen sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht zulässig.
- 1.5 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 (wird zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt)
- 1.6 **Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**  
 Für Heizungs-, Lüftungs- und Kälteanlagen dürfen ausschließlich nicht fossile Energieträger (aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung) genutzt werden.
- 1.7 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 a) Innerhalb der festgesetzten Flächen ist eine geschlossene Sichtschutzpflanzung mit Strauchhecken aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, in die in regelmäßigen Abständen hochstämmige Laubbäume einzufügen sind. Folgende Mindestpflanzdichten und -qualitäten sind einzuhalten:  
 - Pro 18 m 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.  
 Es sind einheimische Laubgehölze für sandig-lehmige Böden der „Auflistung ausgewählter früh-, mittel- und spätblühender einheimischer Gehölze“ der Naturschutzstiftung des Landkreises Oldenburg (Stand 19.07.2017) zu verwenden. Dazu gehören z. B.:  
 - Laubbäume: Sand-Birke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Stiel-Eiche (Quercus robur),  
 - Sträucher: Faulbaum (Frangula alnus), Besen-Ginster (Cytisus scoparius), Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hundrose (Rosa canina), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Schlehe (Prunus spinosa), Stechpalme (Ilex aquifolium), Sal-Weide (Salix caprea), Ohr-Weide (Salix aurita), Grau-Weide (Salix cinerea), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna).  
 b) Stellplatzanlagen für Pkw sind mit mindestens einem großkronigen, heimischen, standortgerechten Laubbaum je angefangene sechs Einstellplätze gleichmäßig zu bepflanzen.

**3 KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN SOWIE VERMERKUNGEN** gemäß § 9 Abs. 5 und 6 BauGB sowie sonstige Hinweise

- 3.1 **Rechtliche Grundlagen**  
 Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften - Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften - können während der Dienststunden bei der Gemeinde Großenkneten im Baumt eingesehen werden (Rathaus Großenkneten, Markt 1, 26197 Großenkneten).
- 3.2 **Archäologische Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 NDSchG meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeile unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 3.3 **Altablagerungen**  
 Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 3.4 **Landwirtschaftliche Immissionen**  
 Die im Rahmen der ordnungsgemäßen Felderbewirtschaftung zwangsläufig auftretenden Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen - insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte - sind unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.
- 3.5 **Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten**  
 Bei Bauarbeiten im Kronenbereich 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.
- 3.6 **Besonderer Artenschutz**  
 (wird zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt)

**Veröffentlichung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in der Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Großenkneten, den .....  
 Bürgermeister

---

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den .....  
 Bürgermeister

---

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 144 "Sage-Haast - Gewerbegebiet Garreler Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Großenkneten, den .....  
 Bürgermeister

---

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Großenkneten, den .....  
 Bürgermeister

**Planzeichenerklärung**

Gemäß Planzeicherverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeicherverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

**I. Bestandsangaben**

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

**II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI Mischgebiete  
 GE Gewerbegebiete

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)  
 0,6 Grundflächenzahl  
 (0,6) Geschossflächenzahl

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise  
 a abweichende Bauweise  
 Baugrenze

**6. Verkehrsflächen**  
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen  
 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt  
 Straßenbegrenzungslinie

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**15. Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)  
 Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne und anderweitigen Satzungen nach BauGB

**2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

- 2.1 **Dachbegrünung (gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)**  
 Dachflächen von Flachdächern und fachgeneigten Dächern (bis 15°) und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m<sup>2</sup> sind vollständig als extensive Gründächer unter Verwendung einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Die Substratschicht soll mindestens 15 cm betragen. Bei der Artenauswahl ist auf die Verwendung von gebietsheimischen Wildpflanzen zu achten. Die FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (2018) ist zu beachten. Von der Dachbegrünung sind technische Einrichtungen wie Lüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung solarer Energie (Photovoltaik oder Solarthermie) etc. sowie Belichtungsflächen ausgenommen.
- 2.2 **Zuwendungen gegen die örtliche Bauvorschrift (gemäß § 80 Abs. 3 und 5 NBauO)**  
 Ordnungswidrig handelt, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 45) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Großenkneten diesen Bebauungsplan Nr. 144 "Sage-Haast - Gewerbegebiet Garreler Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Großenkneten, den ..... (SIEGEL) .....  
 Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Großenkneten, den .....  
 Bürgermeister

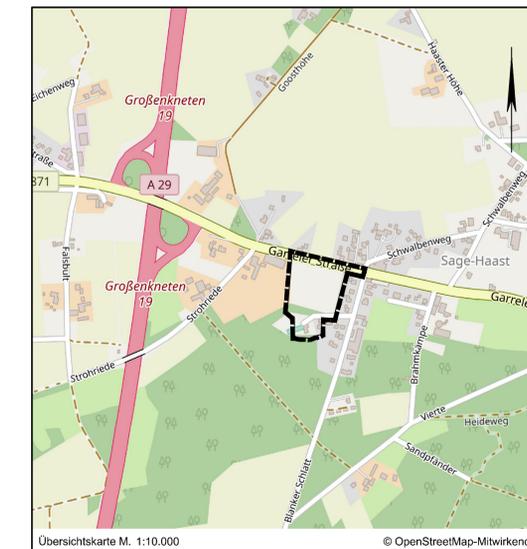
**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Oktober 2023  
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

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 Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wildeshausen, den .....  
 Geschäftsnachweis: L4-219/2023

**LGLN**  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Wildeshausen - (Dienstsiegel) .....



**Lagebezug: ETRS89 UTM 32N**

Entwurfsbearbeitung: IPW  
 HINGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG  
 Markt-Culm-Str. 44 • 49134 Wildeshausen  
 Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-18

Datum	Zeichen
02.2024	Dw
02.2024	Hd
freigegeben	

Wallenhorst, 05.02.2024

Plat: H:\GROSSENKNETEN\22483\PLAENE\B\Bp\_bptan-GarrelerStr\_02.dwg(B-Plan)

**Gemeinde Großenkneten**  
 Bebauungsplan Nr. 144  
 "Sage-Haast - Gewerbegebiet Garreler Straße"  
 mit örtlichen Bauvorschriften

**Vorentwurf** Maßstab 1:1.000

Revisions 2024-02-05  
 Speicherdatum: 2024-02-05