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

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Nds. Bauordnung*) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten diesen Bebauungsplan Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung*), als Satzung beschlossen.

Großenkneten, den __.__.____
Gemeinde Großenkneten
Der Bürgermeister

....
(Unterschrift)

Planunterlage

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

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
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 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.

..................................., den __.__.____
(Ort) (Datum)

....
(Amtliche Vermessungsstelle) Siegel

....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp", wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 08.05.2024

....
Planverfasser (R. Bachmann)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss*) der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB*) ortsüblich bekanntgemacht.

Großenkneten, den __.__.____
Gemeinde Großenkneten
Der Bürgermeister

....
(Unterschrift)

Veröffentlichung

Der Rat/Verwaltungsausschuss*) der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp", und der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4a Abs. 3 BauGB*) beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp", und der Begründung haben vom __.__.____ bis __.__.____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Großenkneten, den __.__.____
Gemeinde Großenkneten
Der Bürgermeister

....
(Unterschrift)

erneute Veröffentlichung

Der Rat/Verwaltungsausschuss*) der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp", und der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zugestimmt und die erneute Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4a Abs. 3 BauGB*) beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp", und der Begründung wurden vom __.__.____ bis __.__.____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB neu veröffentlicht und erneut öffentlich ausgelegt.

Großenkneten, den __.__.____
Gemeinde Großenkneten
Der Bürgermeister

....
(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp", in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den __.__.____
Gemeinde Großenkneten
Der Bürgermeister

....
(Unterschrift)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp", ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am __.__.____ im Amtsblatt des Landkreises Oldenburg bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp", ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am __.__.____ in Kraft getreten.

Großenkneten, den __.__.____
Gemeinde Großenkneten
Der Bürgermeister

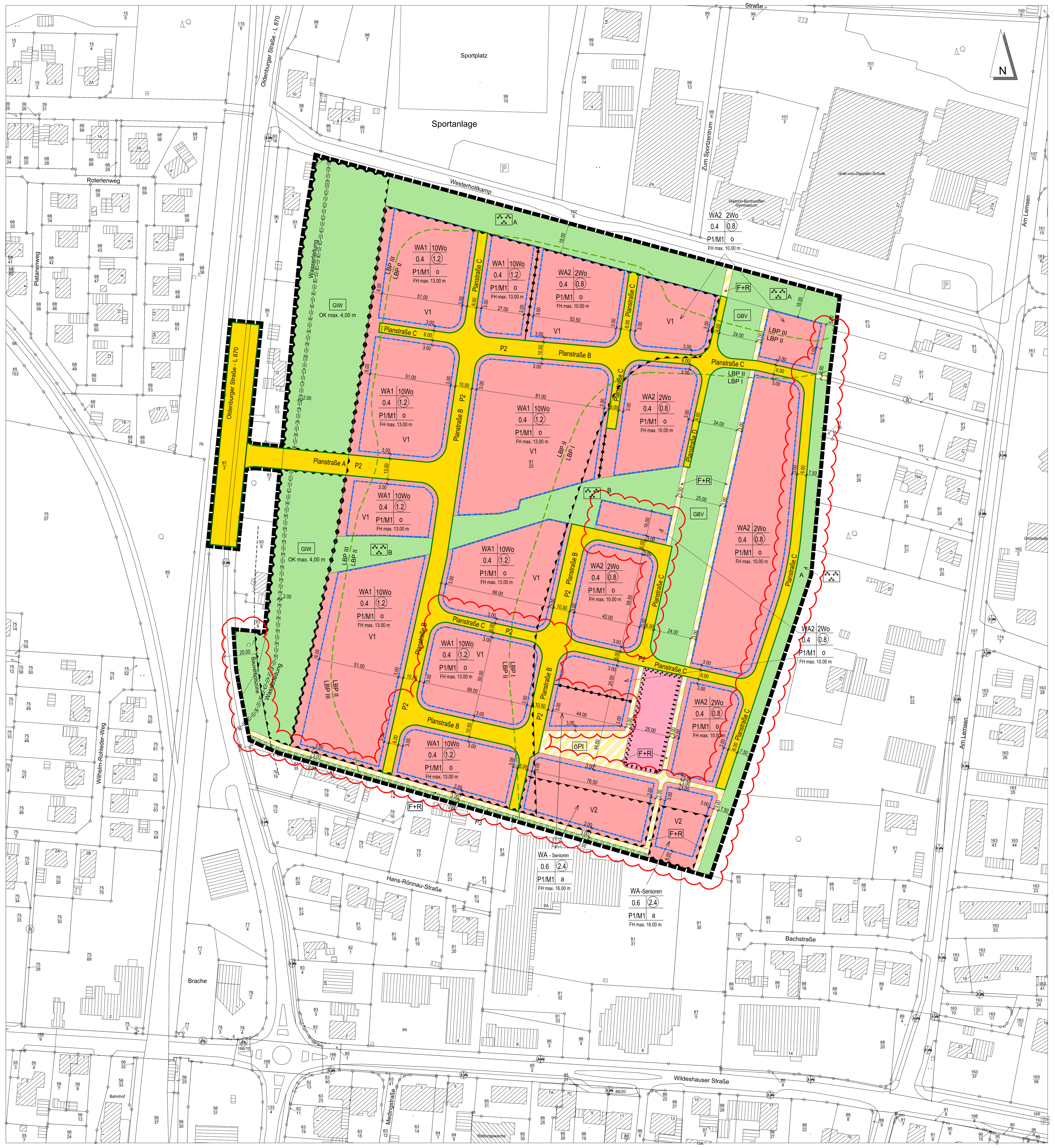
....
(Unterschrift)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp", sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp", nicht geltend gemacht worden.

Großenkneten, den __.__.____
Gemeinde Großenkneten
Der Bürgermeister

....
(Unterschrift)



A: Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- WA – Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung 1.~~2~~ 1) (§ 4 BauNVO)
- WA1/WA2/WA-Senioren – Index für Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung 1.~~2~~ 1)
- 10Wo – Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe textliche Festsetzung 2) (§ 9 (1) 6 BauGB)
- ~~SO – Sondergebiet Sondergebiet "Senioren- und Gesundheitszentrum" (siehe textliche Festsetzung 1.1) (§ 11 (3) BauNVO)~~

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 0.4 – Grundflächenzahl, GRZ (siehe textliche Festsetzung ~~3~~ 4.1) (§ 16 (2), (3) und § 19 BauNVO)
- (1.2) – Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 und § 20 BauNVO)
- FH 13,00 m – Firsthöhe in Meter als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung ~~3~~ 4.2) (§ 18 (1) BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

- o – offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- a – abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung ~~4~~ 5) (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (1), (3) und (5) BauNVO)

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: Spiel- Sport- und Veranstaltungsfläche

4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R – Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- öPl – Zweckbestimmung: öffentlicher Platz

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

- Wasserleitung – unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

6. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen (siehe textliche Festsetzungen ~~5~~ 6.1 bis ~~5~~ 6.4)
- GIW – Zweckbestimmung: Immissionsschutzwall (siehe textliche Festsetzungen ~~5~~ 6.1)
- A – Zweckbestimmung: Parkanlage Teilbereich A (siehe textliche Festsetzung ~~5~~ 6.2)
- B – Zweckbestimmung: Parkanlage Teilbereich B (siehe textliche Festsetzung ~~5~~ 6.3)
- GBV – Zweckbestimmung: Boulevard (siehe textliche Festsetzung ~~5~~ 6.4)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

- M1 – Index für Maßnahmentyp (siehe textliche Festsetzung ~~6~~ 7.1)
- P1-P3 – Index für Anpflanztyp (siehe textliche Festsetzungen ~~6~~ 7.2 bis ~~6~~ 7.4)

8. Sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung ~~8~~ 9) (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetztes (siehe textliche Festsetzungen ~~7~~ 8.2, ~~7~~ 8.4 und ~~7~~ 8.5) (§ 9 (1) 24 BauGB)
- V1-V2 – Index für Vorkehrungen (siehe textliche Festsetzungen ~~7~~ 8.4 und ~~7~~ 8.5)
- LPB II / LPB III – Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzung ~~7~~ 8.3) (§ 9 (1) 24 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp" (§ 9 (7) BauGB)
- Änderungsbereiche der erneuten Veröffentlichung

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, Physiotherapieeinrichtungen etc.),~~
- ~~Räume zur Unterbringung von Angehörigen und Besuchern,~~
- ~~Räume für die Verwaltung und zum technisch logistischen 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.~~

~~(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m.§ 11 BauNVO)~~

1.1 ~~2~~ Ausschluss von Nutzungen
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1/WA2/WA-Senioren) sind folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO)

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. Flächen für Personen mit besonderem Wohnbedarf
Für das Allgemeine Wohngebiet (WA-Senioren) wird festgesetzt, dass nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderen Wohnbedarf bestimmt sind. Es handelt sich um die Personengruppe der Senioren.
(§ 9 (1) 8 BauGB)

~~3~~ 4. Maß der baulichen Nutzung

~~3~~ 4.1 Grundflächenzahl
Die zulässige Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA-Senioren ~~im Sonstigen Sondergebiet~~ darf durch die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um 30% (30 v.H.) überschritten werden. Ausnahmsweise dürfen die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig (siehe textliche Festsetzung 6.1) befestigt sind, die Grundflächenzahl um bis zu 50% (50 v.H.) überschreiten.
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (4) BauNVO)

~~3~~ 4.2 Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt
Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Straßenoberkante der dem Baugrundstück jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße. Bei Eckgrundstücken gilt nur der Teilabschnitt der Nord-Süd gerichteten Verkehrsfläche als Bezugspunkt.

Oberer Bezugspunkt
Oberer Bezugspunkt im Sinne dieser Festsetzung ist bei Gebäuden mit geneigtem Dach (Dachneigung zwischen 20° bis 45°) der oberste Punkt des Daches (Firstziegel). Bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung < 20°) ist der obere Bezugspunkt im Sinne dieser Festsetzung der Abschluss der Attika oder der First. Es gelten folgende maximale Höhen:

Allgemeines Wohngebiet (WA1)
Im WA1 gilt für 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 Staffelgeschoss 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 Staffelgeschoss um maximal 2,50 m überschritten werden.

~~**Sonstiges Sondergebiet "Senioren- und Gesundheitszentrum (SO)**~~
Allgemeines Wohngebiet (WA-Senioren)
Im ~~Sonstigen Sondergebiet~~ Allgemeines Wohngebiet (WA-Senioren) 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 Staffelgeschoss um maximal 2,50 m überschritten werden.

Bei Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) und im ~~Sonstigen Sondergebiet "Senioren- und Gesundheitszentrum" (SO)~~ Allgemeines Wohngebiet (WA-Senioren) darf bei Errichtung einer Tiefgarage die jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe um 1,50 m überschritten werden. Die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe bezieht bei Errichtung einer Tiefgarage bei Gebäuden mit Flachdach die Ausbildung eines Staffelgeschosses ein.
(§ 9 (1) 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (5) BauNVO und § 18 (1) BauNVO)

~~3~~ 4.3 Zahl der Vollgeschosse
Die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch ein Staffelgeschoss ist nur dann zulässig, wenn das Staffelgeschoss im Sinne des § 2 (7) NBauO kein Vollgeschoss ausbildet.
(§ 9 (1) 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (5) BauNVO und § 18 (1) BauNVO).

~~4~~ 5. 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) BauNVO)

~~5~~ 6. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

~~5~~ 6.1 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 Aufweitungs- und Rückhaltebereichen sowie temporär vernässten Versickerungs- bzw. Abflussverzögerungsmulden,
- Freiflächengestaltung und Gehölzpflanzungen,
- Freiflächengestaltung mit einem Anteil von mindestens 30% an Blühstreifen und weitgehend natürlicher Weiterentwicklung der Fläche und initialer Gehölzpflanzung,
- Freizeitnutzungen und Freiraummöblierungen sind zulässig,
- Die Anlage von maximal 3,00 m breiten ~~unversiegelten~~ Fußwegen in wasserdurchlässiger Ausführung ist zulässig,
- Die Errichtung von technischen Bauwerken mit einer maximalen Höhe von 4,00 m über der Oberkante des Geländes als Lärmschutzmaßnahmen ist zulässig,
- Die Errichtung von abflusssteuernden Bauwerken ist zulässig.

(§ 9 (1) 15, 16 u. 24 BauGB)

~~5~~ 6.2 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 Aufweitungs- und Rückhaltebereichen sowie temporär vernässten Versickerungs- bzw. Abflussverzögerungsmulden,
- Freiflächengestaltung mit einem Anteil von mindestens 30% an Blühstreifen und weitgehend natürlicher Weiterentwicklung der Fläche und initialer Gehölzpflanzung,
- Im Bestand vorhandene Gehölze sind in die Planung zu integrieren und sind bei Verlust adäquat zu ersetzen,
- Eine Freiraummöblierung ist zulässig,
- Die Anlage von maximal 3,00 m breiten ~~unversiegelten~~ Fußwegen in wasserdurchlässiger Ausführung 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~~ 6.3 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 Aufweitungs- und Rückhaltebereichen sowie temporär vernässten Versickerungs- bzw. Abflussverzögerungsmulden,
- Freiflächengestaltung mit einem Wechsel aus initialer Gehölzpflanzung, standorttypischen Offenlandbereichen mit einem hohen Anteil an Blühstreifen und weitgehend natürlicher Weiterentwicklung der Fläche,
- Die Errichtung von abflusssteuernden Bauwerken ist zulässig.

(§ 9 (1) 15 u. 16 BauGB)

~~5~~ 6.4 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~~ 7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

~~6~~ 7.1 Versiegelungsbeschränkung auf den Baugrundstücken (M1)
Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

~~6~~ 7.2 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)
Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche
- ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 12 - 14 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage anzupflanzen (siehe Pflanzliste in der Begründung des Bebauungsplanes),
- sowie 3 standortgerechte, einheimische Sträucher, 2xv, oB, 60 - 80 cm anzupflanzen,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.

(§ 9 (1) 25a und b BauGB)

~~6~~ 7.3 Straßenraumbegrünung (P2)
Die Planstraßen 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 Bebauungsplanes),
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.

(§ 9 (1) 25a und b BauGB)

~~6~~ 7.4 Begrünung der Fuß- und Radwege (P3)
~~Der südliche Fuß- und Radweg ist zu begrünen durch:~~
- ~~Anpflanzung von einheimischen und standortgerechten Laubbäumen als Hochstämme, StU, 18 - 20 cm, (siehe Pflanzliste in der Begründung des Bebauungsplanes),~~
- ~~dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.~~

Auf der mit P3 gekennzeichneten Fläche ist eine einreihige, niedrigwachsende Hecke zu entwickeln durch:
- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen niedrigwachsenden Sträuchern als Sträucher, 2xv, o.B., 60 - 80 cm, in einreihiger Anordnung,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.

(§ 9 (1) 25a und b BauGB)

~~7~~ 8. Immissionsschutz

~~7~~ 8.1 Grundsatz passiver Lärmschutz
Für schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109:2018 sind die Orientierungswerte gem. DIN 18005 Beiblatt 1 einzuhalten. In Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruck von = 30 dB (A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Bei Überschreitung der entsprechenden Orientierungswerte hat passiver Lärmschutz - nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (in der jeweils gültigen Fassung) - zu erfolgen.
(§ 9 (1) 24 BauGB)

~~7~~ 8.2 Aktiver Immissionsschutz
Im westlichen Bereich des Plangebietes ist aktiver Schallschutz in Form eines Lärmschutzwalles oder einer Wall-Wand-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~~ 8.3 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~~ 8.4 Passiver Immissionsschutz - Verkehrslärm (V1)
Auf den mit V1 gekennzeichneten Flächen sind zukünftige Schlafräume bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.
(§ 9 (1) 24 BauGB)

~~7~~ 8.5 Passiver Immissionsschutz - Gewerbelärm (V2)
Auf der mit V2 gekennzeichneten Fläche sind schutzwürdige Räume (Wohn- und Schlafräume) auf der Südseite der Gebäude nur dann zulässig, wenn
- keine Fenster,
- nur nicht öffenbare 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~~ 9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist im westlichen 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 Bebauungsplanes Nr. 122 "Am Westerholtkamp".

2. Gründächer
In allen Baugebieten 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 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 (1) 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, transparente, senkrecht gegliederte Holzzäune oder Laub-Hecken zulässig, oder aus einer Kombination dieser Materialien zulässig.

Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, dürfen eine Höhe von 1,40 m über 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 Steingärten
Die Vorgartenbereiche der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete/Grünflächen anzulegen (§ 84 (3) 6 NBauO i.V.m. § 9 (2) NBauO). Als Vorgartenbereich gilt der Grundstücksstreifen 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.

5. Einstellplätze
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind pro Wohneinheit zwei private Einstellplätze, 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 C2 bis C5 entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000, - Euro geahndet werden.

D: Hinweise

1. Insektenfreundliche Beleuchtung
Im Geltungsbereich sollten zur Außenbeleuchtung nur Lampen ohne Streulichterzeugung mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum nach aktuellem Stand der Technik verwendet werden. Eine Lichtwirkung sollte nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen.

2. Schutz vor Vogelschlag an Fensterflächen
Fensterflächen ab einer Größe von 3,00 qm sollten vermieden bzw. mit vogelfreundlichen Bauelementen gestaltet werden.
Falls entsprechend gefährdende Bauelemente nicht vermieden werden können, sollten diese mit hochwirksamen Markierungen zum Schutz vor Vogelschlag (z.B. Hohenauer Bewertungsschema) versehen werden.

3. Bodendenkmalpflege
Sollten bei den geplanten 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 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.

4. Altablagerungen
Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

5. Artenschutzrecht
Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, Tiere europäisch geschützter Arten zu verletzten oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Dies gilt neben den geschützten Arten auch für alle Vogelarten.
Die Beseitigung von Habitatstrukturen zur Brutzeit der Vögel ist nicht erlaubt, da sie durch Einhaltung von Bauzeiten vermeidbar ist. Es darf daher zur Brutzeit zwischen Anfang März und mindestens Ende Juli kein Baum und kein Gebüsch gefällt werden, in dem ein Vogel brütet, da ansonsten das Tötungsverbot des Artenschutzrechtes für die Gelege einschlägig würde. Gleiches gilt für Gelege von Bodenbrütern durch Abschiebung von Oberboden.
Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Einschränkung ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich, wenn die entsprechenden Gehölze vorher auf Nester bzw. Gelege durch einen Experten überprüft werden und eine Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung ausgeschlossen werden können.
Bei Zuwiderhandlungen gegen das Artenschutzrecht drohen die Bußgeld- und Strafvor-schriften der §§ 69 ff BNatSchG.

D: Nachrichtliche Übennahme

- unterirdische Leitung (Wasserleitung)
- 20 m Bauverborszone zur L 870

Rechtsgrundlage

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. Nr. 6),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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. 578).

Aufgestellt/ Geändert/ Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
05.05.2023	E. Wirthwein		05.05.2023	R. Bachmann	
15.05.2023	E. Wirthwein		15.05.2023	W. Pehle	
21.08.2023	E. Wirthwein		21.08.2023	R. Bachmann	
28.08.2023	E. Wirthwein		28.08.2023	R. Bachmann	
09.09.2023	E. Wirthwein		09.09.2023	R. Bachmann	
08.05.2024	E. Wirthwein		08.05.2024	R. Bachmann	
Maßstab : 0 10 20 30 40 50 — 1 / 1000			Blattgröße : 1.50 x 0.85		

Gemeinde Großenkneten

Bebauungsplan Nr. 122 "Ahlhorn-Westholtkamp"

Bebauungsplan

Entwurf

(erneute Veröffentlichung)

Stand: 08.05.2024

Betreuung:

....
(Unterschrift)

planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Verzeichnis: 421BP2-d-eV