

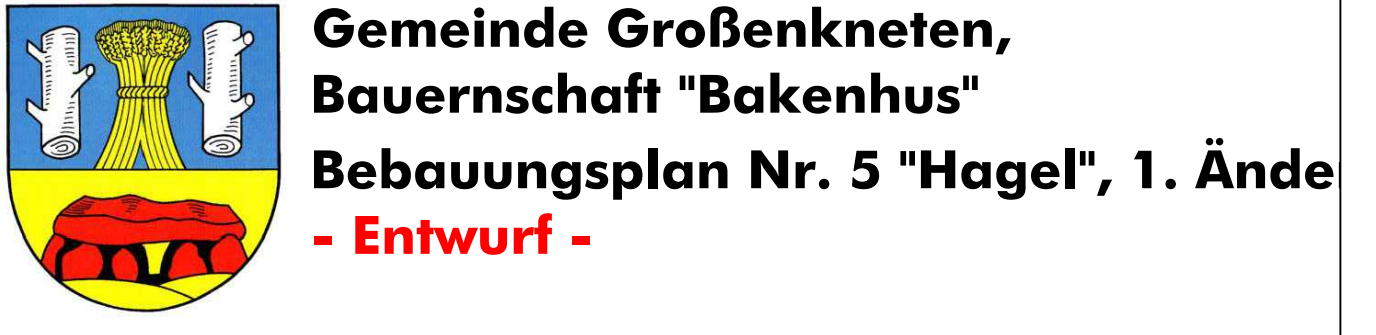
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg
Katasteramt Wildeshausen

Im Hagen 2
27793 Wildeshausen
Tel.: +49 4431 73798-0 FAX: +49 4431 73798-11
E-Mail: katasteramt-woh@gln.niedersachsen.de

Gemarkung: Großenkneten
Flur: 18

LA-103/024
Stand: Mai 2024

- ### Planzeichen nach PlanZV 90
- Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902 ff.) und der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
- überbaubare Fläche
 - Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
 - nicht überbaubare Fläche
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsfächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: "Privatweg"
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Gemeinde Großenkneten, Bauernschaft "Bakenhus" Bebauungsplan Nr. 5 "Hagel", 1. Änderung - Entwurf -

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikomVG) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten den Bebauungsplan Nr. 5 "Hagel", 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie die Begründung als Satzung beschlossen.

Großenkneten, den Bürgermeister

- ### Textliche Festsetzungen
- Die einzelnen Festsetzungen und Bauvorschriften ergeben sich vollständig aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 "Hagel" und sind lediglich in der Strukturierung angepasst.
- 51 Art der baulichen Nutzung**
- In dem durch diese Satzung festgesetzten Wochenendhausgebiet sind ausschließlich Wochenendhäuser (Ferienhäuser) als Einzelhäuser und zugehörige Nebenanlagen zulässig.
 - Wochenendhäuser (Ferienhäuser) sind bauliche Anlagen beschränkter Größe, die dem zeitweiligen Aufenthalt von Menschen zum Zwecke der Erholung dienen.
 - Bauliche Anlagen, die als allseitiger fester Wohnsitz dienen sollen oder zum dauernden Wohnen bestimmt sind oder den Charakter einer Dauerwohnanlage haben, sind unzulässig.
 - Das Aufstellen von Wohnwagen und anderen beweglichen Unterküften sowie das Errichten von Ställen jeglicher Art ist unzulässig.
 - Nebenanlagen oberirdischer Art mit Ausnahme von Verbindungsmauern und Pergolen sind unzulässig.
 - Die Bestimmungen dieser Satzung finden auch auf Um- und Erweiterungsbauten vorhandener baulicher Anlagen und bei Änderung sonstiger Anlagen Anwendung.
- 52 Maß der baulichen Nutzung**
- Die Grundfläche eines Wochenendhauses (Ferienhauses) einschließlich überdachter Freiplätze, soweit diese in den Baukörper einbezogen sind, darf 75 m² nicht überschreiten.
 - Für jedes Wochenendhaus (Ferienhaus) kann nur ein Nebengebäude errichtet werden.
 - Die Grundfläche eines Nebengebäudes darf 25 m² nicht überschreiten.
 - Alle Gebäude dürfen nur eingeschossig errichtet werden.
 - Alle Gebäude sind innerhalb der im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baubereich) zu errichten.
 - Die Grundstücksgröße für ein Wochenendhaus (Ferienhaus) muss mindestens 2.000 m² betragen.
- 53 Nicht überbaubare Grundstücke**
- Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Grundstücksteile sind in der natürlichen Nutzung zu belassen.
- 54 Höhe baulicher Anlagen**
- Die Firsthöhe der Gebäude darf eine Höhe von 4,80 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.
 - Die Traufhöhe der Gebäude darf eine Höhe von 2,75 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Bei Pultdächern kann einseitig eine Traufhöhe bis zu 3,50 m über Oberkante Gelände zugelassen werden.
- 55 Nebengebäude und Behelfsbauten**
- Nebengebäude sollen möglichst zur Erzielung einer geschlossenen Wirkung durch eine Verbindungsmauer oder Pergola mit dem Hauptgebäude verbunden werden.
 - Sie sollen sich dem Wochenendhaus (Ferienhaus) großräumig unterordnen.
 - Behelfsbauten und Schuppen sowie Wellblechgaragen sind nicht zulässig.
- 56 Einfriedigungen**
- Einfriedigungen sind im Zuge von Wege- und Grundstücksgrenzen erlaubt.
 - Als Einfriedigungen sind lebende Hecken, Wallhecken oder Holzläufe einfacher Gliederung (z. B. Jäger- oder einfache Lattenzaun) in dunklen Farben zugelassen.
 - Einfriedigungen aus Beton, Stahrohr sowie die Verwendung von Maschen- und Stacheldraht sind untersagt.
 - Die Höhe von Holzläufen an Wegen darf 1 Meter nicht überschreiten.
 - Porten und Tore sind an Holz- oder Stahlprofilpfosten anzuschlagen. Massive Pfeiler sind unzulässig. Porten und Tore müssen zum Charakter der Zäune passend ausgebildet werden.
- 57 Freileitungen und sonstige Anlagen**
- Freileitungen sind unzulässig. Versorgungs- und Fernspreitleitungen innerhalb des Wochenendhausgebietes sind zu verkabeln.
 - Sichtbare Außenanlagen wie Nebenanlagen nach § 4 (2) Gestalterische Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften der Satzung betreffend den Bebauungsplan für das Wochenendhausgebiet Hagel und sonstige Anlagen müssen sich dem Gesamtbild anpassen.
- 58 Grünordnung**
- Vorhandene Bäume und Gehölze dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für die Errichtung der Gebäude und die Anlage von Zuwegungen erforderlich ist.
- 59 Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind unzulässig.
- Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften**
- 51 Baukörper und Gestaltung**
- Baukörper sind einfach und klar zu gestalten.
 - Anbauten einschließlich überdachter Freiplätze sind nur mit einer Grundfläche bis zu 30% derjenigen des Hauptkörpers innerhalb der überbaubaren Grundfläche (§ 5 Abs. 1 der Satzung betreffend den Bebauungsplan für das Wochenendhausgebiet Hagel und Umgebung) zulässig.
 - Die die Gebäude gestalterisch wesentlich mitbestimmenden baulichen Einzelteile wie Gesimse, Vordächer, Schornsteine, Brüstungen, Treppen usw. müssen sich dem Charakter des Baukörpers in Form, Farbe und Baustoff anpassen und zugleich unterordnen.
- 52 Dachausbildung**
- Hauptgebäude und zugehörige Nebengebäude sind in Dachform und Deckungsart aufeinander abzustimmen. Zementgrau Dachdeckungsmaterial sind untersagt.
 - Für die Eindeckung aller Gebäude eines Grundstückes ist nur ein in Farbe und Material einheitlicher Baustoff zu verwenden.
 - Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind unzulässig. (Aufbauten zur Erzeugung erneuerbarer Energien sind davon ausgenommen.)
 - Schornsteine dürfen den First um nicht mehr als 0,60 m überragen. Aufsatzrohre und andersartige Aufsätze mit Ausnahme von Abdeckblechen gegen Funkenflug sind unzulässig.
- 53 Außenwände**
- Als Bauweise für die Außenwände sind zugelassen
 - Holzbaueisen mit äußerer Bretterverchalung mit Holzschutzmittel braun imprägniert oder mit Deckfarben gestrichen. Greifläufige und grünliche Anstriche sind untersagt.
 - Holzbaueisen mit äußerer Verkleidung mit halbierten Stämmen von Laub- bzw. Nadelhölzern.
 - Massivbaueisen als Fugbau aus roten Ziegeln. Blauviolette Klinker sind unzulässig.
 - Massivbaueisen mit äußerer Verkleidung gemäß § 3 (1) a und b.
 - Andere Wandbauweisen sind untersagt.
 - Sichtbare Sockel sind niedrig zu halten. Sie dürfen nicht mehr als 0,30 m aus der Geländeerfläche herausragen.
 - Die Anstriche von Fenstern, Türen und Klappläden sollen, wenn das Holzwerk nicht naturbelassen wird, auf zwei Farbtöne beschränkt werden.
- Hinweise**
- Denkmalschutz**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 20576615 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder/innen, die Leiter/innen der Arbeiten oder die Unternehmer/innen.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.)
- Landkampfmittel**
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln Hannover zu benachrichtigen. Vor jedem Eingriff in den Boden wird eine Sondierung empfohlen.
- Artenschutzrechtliche Hinweise**
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahmen:**
- Vermeidungsmaßnahme V1:** Eventuell notwendige Fäll- oder Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG), zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.
 - Vermeidungsmaßnahme V2:** Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
 - Vermeidungsmaßnahme V3:** Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschließen des Oberbodens) sowie notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli), zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.
Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor der Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit länger als zwei Wochen, ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.
 - Vermeidungsmaßnahme V4:** Eine mögliche nächtliche Beleuchtung im Geltungsbereich, ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.
- Altlasten**
Altlasten (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Sollten sich jedoch Hinweise auf Altlasten ergeben, ist die Amt für Bodenschutz und Abfallwirtschaft (Landkreis Oldenburg, Fachbereich Umwelt) unverzüglich zu informieren.
- Abfallentsorgung**
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Oldenburg. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Oldenburg.
- Versorgungsleitungen**
Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit zu bitten.
- Aufstellungsbeschluss**
- Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 09.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hagel", 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Großenkneten, den Bürgermeister
- Planverfasser**
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hagel", 1. Änderung wurde ausgearbeitet von
-
- Fieren, Planverfasser
- Öffentliche Auslegung**
- Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hagel", 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hagel", 1. Änderung und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen waren vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar und haben zusätzlich öffentlich ausgelegen.
- Großenkneten, den Bürgermeister
- Satzungsbeschluss**
- Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 5 "Hagel", 1. Änderung 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 Bürgermeister
- Inkrafttreten**
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hagel", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 5 "Hagel", 1. Änderung ist damit am rechtsverbindlich geworden.
- Großenkneten, den Bürgermeister
- Verletzung von Vorschriften**
- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hagel", 1. Änderung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahren- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.
- Großenkneten, den Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hagel", 1. Änderung stimmt mit der Urschrift überein.

Großenkneten, den Bürgermeister

