

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 (NdsBO) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKVerfG) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten diesen Bebauungsplan Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp" beschlossen. Die Errichtung von Flächen und die Festsetzungen sowie die öffentlichen Bauvorschriften über die Gestaltung), als Satzung beschlossen.

Großenkneten, den
Örtlichen Großenkneten
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Digitalen Geländemodell des Landesamtes für Landesentwicklung und Raumordnung Niedersachsen

Herausgeber:
Landesamt für Geoinformation und Raumordnung (LAGIR)
Regierungspräsidium Osnabrück
Kommunales Referat

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartens und wird die städtebaulichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom ... Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gegenüberstand.

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

(Ort) dem (Datum) ...

(Ärztliche Vermessung) ...

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp" wurde ausgearbeitet von der Planungsguppe puchte, Hakenstraße 1, 37154 Nienhagen.

Nienhagen, den 28.08.2024

Planverfasser (R. Bachmann)

Aufstellungsbeschluss
Der Rat (Verwaltungsausschuss) der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am ... die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Veränderungsbeschluss ist gem. § 5 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Großenkneten, den
Gemeinde Großenkneten
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Veröffentlichung
Der Rat (Verwaltungsausschuss) der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp" und der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltschonenden Darlegungsmöglichkeiten zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bis 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ... öffentlich bekanntgemacht.

Großenkneten, den
Gemeinde Großenkneten
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

erneute Veröffentlichung
Der Rat (Verwaltungsausschuss) der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp" und der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden (siehe umweltschonenden Darlegungsmöglichkeiten) zugestimmt und die erneute Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bis 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung wurden am ... öffentlich bekanntgemacht.

Großenkneten, den
Gemeinde Großenkneten
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der 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 Landesamtes Osnabrück bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp" ist demgemäß auf § 215 BauGB erlegt.

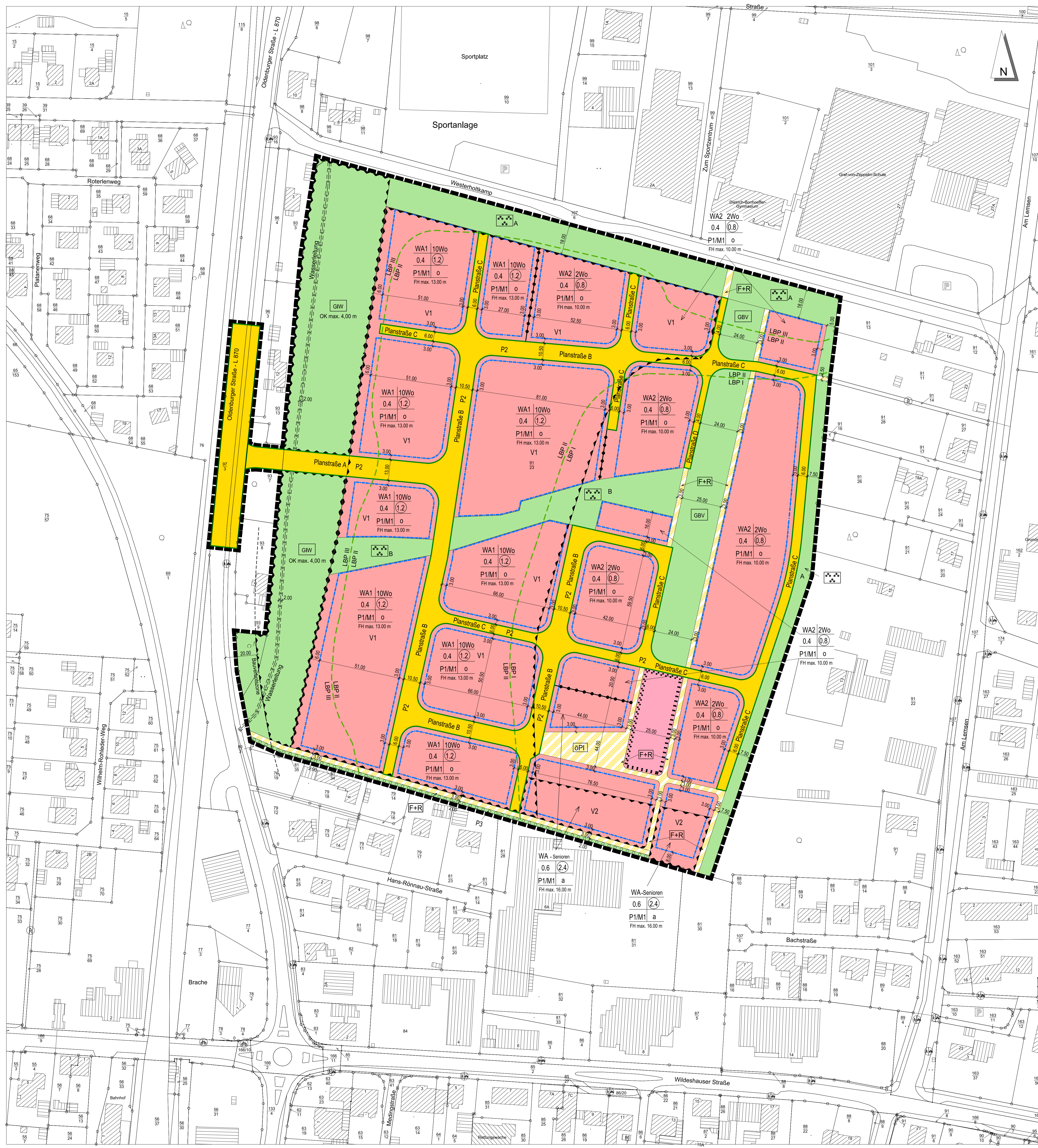
Großenkneten, den
Gemeinde Großenkneten
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp" sind die Verletzung von Vorschriften und Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächeninhalts sowie Mängel des Aufstellungsprozesses dem Zuständigem 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 1.1) (§ 4 BauNVO)

WA1/WA2 WA-Senioren (siehe textliche Festsetzung 1)

10/Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe textliche Festsetzung 2) (§ 9 (1) 6 BauGB)

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

0.4 Grundflächenzahl, GRZ (siehe textliche Festsetzung 4.1) (§ 16 (2), (3) und § 19 BauNVO)

12 Geschosflächenzahl, GFZ (siehe textliche Festsetzung 4.2) (§ 16 (2), (3) und § 19 BauNVO)

FH 13,00 m Firsthöhe in Meter als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 4.2) (§ 18 (1) BauNVO)

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

o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung 5) (§ 22 BauNVO)

— Bauzonen (§ 23 (1), (3) und (5) BauNVO)

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Öffentlichen und privaten Bereichs für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) 5 und (6) BauGB)

Flächen für Sport- und Spielanlagen Zweckbestimmung: Spiel-Sport- und Veranstaltungflächen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von Nutzungen
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1/WA2/WA-Senioren) sind folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Garagenstellplätze
- Tankstellen
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 5 (1), (5) und (9) BauNVO)

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird im 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 besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. Es handelt sich um die Personengruppe der Senioren.
(§ 9 (1) 8 BauGB)

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Grundflächenzahl
Die zulässige Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA-Senioren 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,
- Anlagen, die überhöht werden, ausnahmsweise dürfen die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserundurchlässig sind (siehe textliche Festsetzung 6.1), befreit sind, die Grundflächenzahl um bis zu 50% (50 uH) überschreiten.
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (4) BauNVO)

4.2 Höhe baulicher Anlagen

Untere 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
Der obere Bezugspunkt im Sinne dieser Festsetzung ist bei Gebäuden mit geneigtem Dach (Dachneigung zwischen 20° bis 45°) der oberste Punkt des Daches (Firsthöhe). Bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung < 20°) ist 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.
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (4) BauNVO)

4.3 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen
Zweckbestimmung: Spiel-Sport- und Veranstaltungflächen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

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 Aufweilungs- und Rückhaltebereichen sowie temporär verlässlichen Versickerungs- bzw. Abflussverzögerungsmulden,
- Freiflächengestaltung mit einem Wechsell 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)

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, mit dynamisch modellierten Grabenverläufen und Aufweilungs- und Rückhaltebereichen sowie temporär verlässlichen Versickerungs- bzw. Abflussverzögerungsmulden,
- Freiflächengestaltung mit einem Wechsell 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)

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

7.1 Verengungsbeschränkung auf den Baugrundstücken (M1)

Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA-Senioren) nur in wasserundurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserundurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenfüllung, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und drittelnies.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

7.2 Pflanzenmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)

auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 qm Baugrundstückfläche:
- ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mb, SHU 12 - 14 cm, alternativ 1 altholmreicher Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Säumlingsunterlage 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 verunglückter gegangener Gehölze.
(§ 9 (1) 25a und b BauGB)

7.3 Straßenbegrenzung (P2)

Die Planflächen A und B sind zu begrünen durch:
- Anpflanzung von mindestens 12 einheimischen und standortgerechten Laubbäumen pro Hektar, die mindestens 12 cm Durchmesser bei der Begründung des Bebauungsplanes sind, (siehe Pflanzliste in der Begründung des Bebauungsplanes),
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verunglückter gegangener Gehölze.
(§ 9 (1) 25a und b BauGB)

7.4 Begrünung der Fuß- und Radwege (P3)

auf den P3 gekennzeichneten Flächen ist eine einreihige, niedrigwachsende Hecke zu entwickeln durch:
- Anpflanzung von mindestens 12 einheimischen niedrigwachsenden Sträuchern als Sträucher, 2xv, ob, 60 - 80 cm, in einreihiger Anordnung,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verunglückter gegangener Gehölze.
(§ 9 (1) 25a und b BauGB)

7.5 Kompensationsflächenpool

Zum Ausgleich des Eingriffes werden 2.949 Punkte des Kompensationsflächenpools "Am Linsen", Flur 26, Gemarkung Großenkneten verwendet. Die externe Ausgleichsmaßnahme wird dem Bebauungsplan Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp" zugeordnet.

8.1 Immissionschutz

8.1 Grundst. passiver Lärmschutz
Für schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109:2015 sind die Orientierungswerte gem. DIN 18005:2012 einzuhalten. In Schlafräumen ist zu Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ein Schalldruck von < 30 dB(A) im Raummittelpunkt bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Bei Überschreitung der orientierungswerte hat passiver Lärmschutz nach DIN 4109 "Schutz vor Hochbau" (in der jeweils gültigen Fassung) zu erfolgen.
(§ 9 (1) 24 BauGB)

8.2 Aktiver Immissionschutz

Im schutzwürdigen Bereich des Plangebietes ist aktiver Schallschutz in Form eines Lärmschutzwalles oder einer Wall-Wand-Kombination mit einer Schichtmächtigkeit von 4,00 m über der Oberkante des Geländes, zur parallel verlaufenden Landesstraße L 870, zu errichten.
(§ 9 (1) 24 BauGB)

8.3 Lärmpegelbereiche

Für die Beurteilung von Baulosen gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche 1 bis III. Es gelten die Anforderungen der DIN 4109 in der derzeit aktuellen Version.
(§ 9 (1) 24 BauGB)

8.4 Passiver Immissionschutz - Verkehrslärm (V1)

Auf den mit V1 gekennzeichneten Flächen sind zukünftige Schlafräume bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.
(§ 9 (1) 24 BauGB)

8.5 Passiver Immissionschutz - Gewerblärm (V2)

Auf der mit V2 gekennzeichneten Flächen sind schutzwürdige Räume (Wohn- und Schlafbereiche) 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 35 dB(A) eingehalten wird.
(§ 9 (1) 24 BauGB)

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist im wesentlichen 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 NdsBO i.V.m. § 9 (4) BauGB gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 122 "Ahlhorn-Westerholtkamp".

2. Grundränder

In allen Baugebieten sind die Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung 8.3) (§ 9 (1) 24 BauGB) auszuführen ist zulässig.
Die Anlage von maximal 3,00 m breiten Fußwegen in wasserundurchlässiger Ausführung ist zulässig.
Die Verwendung anliegender geeigneter Bodenmassen für eine Geländeodellerung in Form von Planzweilen, Kuppen und Senken ist zulässig.
Die Errichtung von abflusssteuernden Bauwerken ist zulässig.
(§ 9 (1) 15 u. 16 BauGB)

3. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur aus Sichtmauerwerk, transparente, senkrecht gegliederte Holzläne 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 der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze, nicht überschreiten. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für Hecken, § 84 (3) NdsBO.

4. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen / Verbot von Schotter- und Steinärten

Die Vorgartenbereiche der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und als Grünfläche/Grünflächen anzulegen (§ 84 (3) e NdsBO i.V.m. § 9 (2) NdsBO). Als Vorgartenbereich gilt der Grundstücksbereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der erschließenden Straße und der zugewandten Gebäudefront.
Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Bepflanzungen und Terrassenutzung benötigten Bereiche zulässig. Zufahrten, Stellplätze und Wege sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

D: Hinweise

1. Insektenfreundliche Beleuchtung

Im Geltungsbereich sollen zur Außenbeleuchtung nur Lamp