

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Großenkneten diesen Bebauungsplan Nr. 140 „Ahlhorn – südlich Cloppener Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den ..... Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2023  
LGLN  
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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg  
- Katasteramt Wildeshausen -

Wildeshausen, den ..... Katasteramt Wildeshausen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Großenkneten, den ..... Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 140 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Großenkneten, den ..... Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 140 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den ..... Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 140 der Gemeinde Großenkneten wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Großenkneten im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Großenkneten, den ..... Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Großenkneten ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 140 ist damit in Kraft getreten.

Großenkneten, den ..... Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 140 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 140 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Großenkneten, den ..... Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Großenkneten, den ..... GEMEINDE GROßENKNETEN  
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
GEe: Eingeschränktes Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,8: Grundflächenzahl  
OK 13,0 m: Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß  
a: Abweichende Bauweise  
Baugrenze  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
a: Abweichende Bauweise  
Baugrenze  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsfächen**  
Offentliche Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**  
Private Grünfläche  
Offentliche Grünfläche  
RRB: Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**  
Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
RRB: Regenrückhaltebecken  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
Bezugspunkt  
Richtungsektorgrenze der Lärmzusatzkontingente zu den Emissionskontingenten  
Lärmzusatzkontingente zu den Emissionskontingenten (s. Textl. Fests. Nr. 4 (Z))  
Zuordnung zur textlichen Festsetzung Nr. 4  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
**Gewerbegebiet**  
(1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im Gewerbegebiet GE und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten § 9 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
(2) Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsanleger und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden (§ 9 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**  
Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen OK nicht überschritten werden (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).  
Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße im Endausbau. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks.  
Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichen ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe zulässig.
- Abweichende Bauweise**  
In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, die Gebäudehöhe darf jedoch 50 m überschreiten.
- Emissionskontingente**  
(1) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 je m<sup>2</sup> weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten:

Teilfläche	L (EK), T	L (EK), N
Fläche 1	56	41
Fläche 2	56	41
Fläche 3	60	45
Fläche 4	56	41
Fläche 5	55	39
Fläche 6	51	37

  
(2) Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Anfang	Ende	EK <sub>zus,T</sub>	EK <sub>zus,N</sub>
A	56,0	91,0	0	0
B	91,0	157,0	4	4
C	157,0	211,0	11	11
D	211,0	304,0	21	21
E	304,0	319,0	13	13
F	319,0	338,0	4	4
G	338,0	11,0	0	0
H	11,0	32,0	4	4
I	32,0	56,0	5	5

  
EK<sub>zus,T</sub> = Zusatzkontingent tags, EK<sub>zus,N</sub> = Zusatzkontingent nachts  
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionssektor i im Richtungssektor k durch L<sub>EK,i</sub> + L<sub>EK,zus,i</sub> zu ersetzen ist.  
Der Bezugspunkt der Richtungssektoren im Plangebiet hat folgende Koordinaten:  
East: 446593,94 North: 5861043,36  
Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen. Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Bauleist- oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).  
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> j den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm**  
**Maßgebliche Außenlärmpegel**  
Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind an allen Fassadenseiten – außer ggf. den lärmabgewandten Fassaden von Gebäuden – die sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109-2:2018-01 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen.  
Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen R<sub>w,ges</sub> werden gem. DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel L<sub>a</sub> bestimmt:  
R<sub>w,ges</sub> = L<sub>a</sub> - K<sub>Raumart</sub>  
Dabei ist K<sub>Raumart</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche Räume  
K<sub>Raumart</sub> = 35 dB für Büroräume und ähnliches  
Mindestens einzuhalten sind:  
R<sub>w,ges</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche Räume  
Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenanschnitten geringere Lärmpegelbereiche als festgesetzt erreicht werden können.  
**Orientierung der Außenbalkonterrassen**  
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudesetzen zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudesetzen nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudesetzen zuzurechnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

# 6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Die in der Planzeichnung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mit Bepflanzungen gemäß nachfolgender Planzeits zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie zeitlich und spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode durch den Flächeneigentümer zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.  
Das Aufstellen von Werbetafeln in der Planfläche ist zulässig.

Wissenschaftlicher Name	Trivialname
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Fagus sylvatica	Röbuche
Betula pendula	Sandbirke
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Populus tremula	Zitterpappel
Fraxinus alnus	Faulbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix caprea	Salweide
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Alnus glutinosa	Schwärzle
Betula pubescens	Moorbirke
Rosa canina	Hundsrose
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hassel
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Wildrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Elaeagnus argentea	Pflaumenblüte
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
  - Die in der Planzeichnung als private Grünflächen festgesetzten 25 m breite Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit einer standortgerechten Wildwiesensmischung einzusäen. Sofern zur Erhaltung des wiesentypischen Charakters erforderlich, ist einmal im Jahr eine Pflegemaßnahme durchzuführen. Das Mahdzeit ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.  
Der Grünstreifen darf für 4 Zufahrten bis zu jeweils 6 m Breite unterbrochen werden.
  - Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind hochstämmige Straßenbäume (StU, mindestens 18-18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind Arten der Planzeits. Zwischen den Bäumen sind artenreiche Blühenstreifen mit ein- und mehrjährigen, einheimischen Stauden anzulegen und durch naturnahe Pflege dauerhaft zu erhalten.
  - Sonstige Bepflanzungen  
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE und in den Gewerbegebieten sind 20 % der Grundstücksfläche ebenfalls mit einer standortgerechten Wildwiesensmischung einzusäen und einmal jährlich nach dem 01.09. zu mähen. Alternativ können Gehölzpflanzungen mit einheimischen Stauden vorgenommen werden. Die Bepflanzungen sind durch naturnahe Pflege dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft**  
Die innerhalb der Planzeichnung umgrenzten Fläche für Maßnahmen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB der Regenrückhaltung vorzuziehen.

# Hinweise

- Bodenfunde**  
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. Blei- und Kupferkonzentrationen) auch geringe Spuren solcher Funde gesondert werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Sitzpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 789-123 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.  
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.
- Altlasten**  
Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdächtige auftreten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Oldenburg zu benachrichtigen.
- Versorgungsleitungen**  
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsunternehmen die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
- Artenschutz**  
Die einschlägigen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltbereichs durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
- DIN-Normen**  
Die dem Bebauungsplan Nr. 140 zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können zu den Öffnungszeiten der Verwaltung bei der Gemeinde Großenkneten eingesehen werden.
- Verkehrslärm**  
Von der Cloppener Straße gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Kampfmittel**  
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.
- Lichtemissionen**  
Zur Vermeidung übermäßiger Lichtemissionen als schädliche Umwelteinwirkung, wird auf die Richtwerte des Dokuments „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtemissionen der Bundesländer-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)“ verwiesen.

# Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

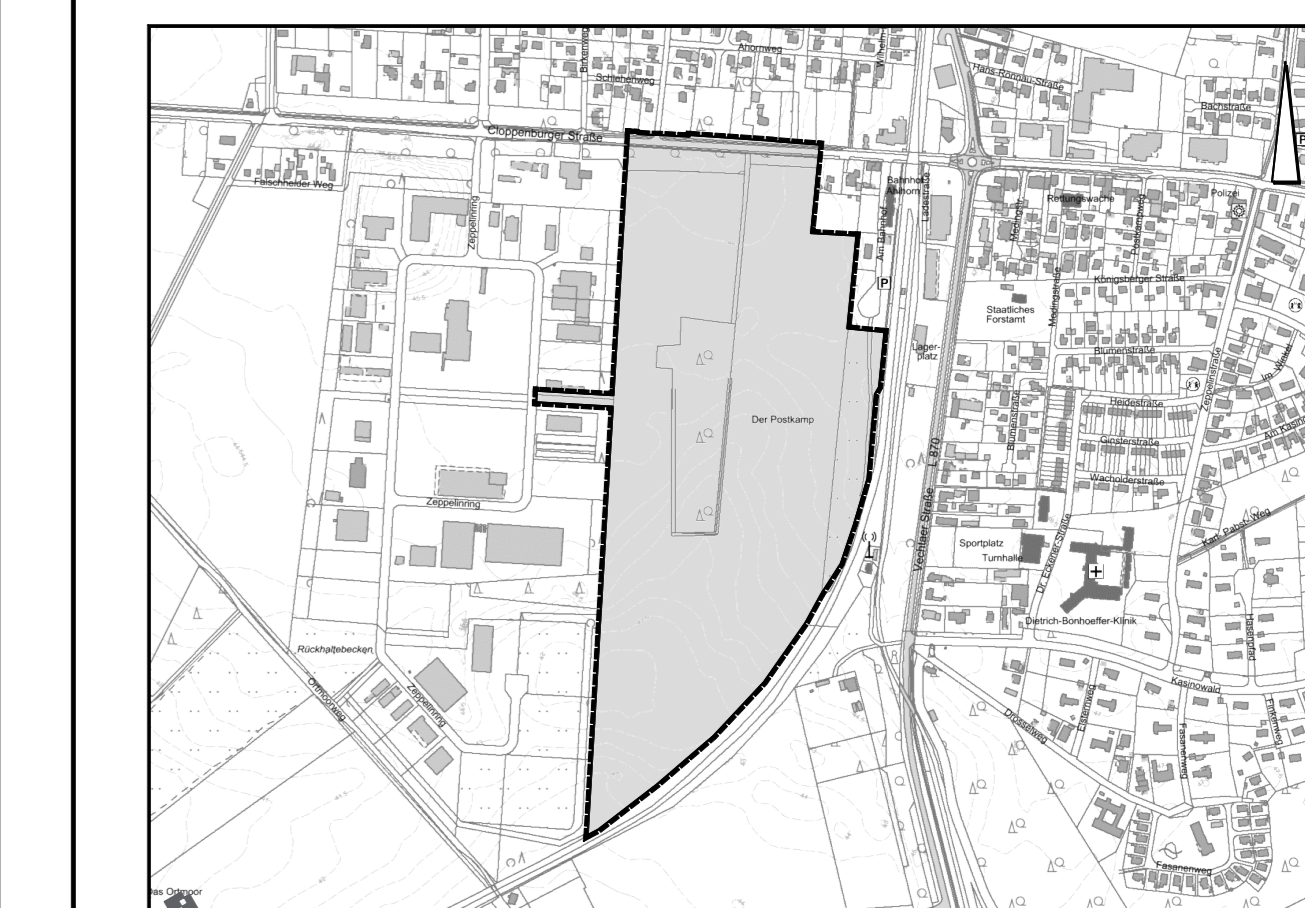
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (KomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)  
Niedersächsisches Baurecht (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

## Gemeinde Großenkneten

### Landkreis Oldenburg

## Bebauungsplan Nr. 140

### "Ahlhorn - südlich Cloppener Straße"



Übersichtsplan M. 1 : 10.000  
November 2024 Vorentwurf M. 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2023 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg  
- Katasteramt Wildeshausen -  
Im Heggen 2  
27793 Wildeshausen  
Tel. +49 4431 73788-0 FAX +49 4431 73788-11  
E-Mail: kabinettamt@lgl.niedersachsen.de  
Gemarkung: Großenkneten  
Flur: 30  
L4-206/2023  
Stand: Oktober 2023

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1 | Telefon 0441 97174-0  
26121 Oldenburg | Telefon 0441 97174-174  
Geschäftsbereich räumliche Planung und Forschung  
Postfach 5335 | E-Mail: info@nwp.de  
26043 Oldenburg | Internet: www.nwp.de