

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

Im Hagel 2
27793 Wildeshausen
Tel.: +49 4431 73796-0 FAX: +49 4431 73798-11
E-Mail: katassteramt-wob@lign.niedersachsen.de

Gemarkung: Großenkneten
Flur: 16

L4-103/2024
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. 1802 /1806) i.V.m. 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-, § 11 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

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen 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 - Urschrift -

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 (NKG) 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.

- §1 **Art der baulichen Nutzung**
 - (1) In dem durch diese Satzung festgesetzten Wochenendhausgebiet sind ausschließlich Wochenendhäuser (Ferienhäuser) als Einzelhäuser und zugehörige Nebenanlagen zulässig.
 - (2) Wochenendhäuser (Ferienhäuser) sind bauliche Anlagen beschränkter Größe, die dem zeitweiligen Aufenthalt von Menschen zum Zwecke der Erholung dienen.
 - (3) Bauliche Anlagen, die als alleiniger fester Wohnsitz dienen sollen oder zum dauernden Wohnen bestimmt sind oder den Charakter einer Dauerothwohnung haben, sind unzulässig.
 - (4) Das Aufstellen von Wohnwagen und anderen beweglichen Unterkärften sowie das Errichten von Ställen jeglicher Art ist unzulässig.
 - (5) Nebenanlagen oberirdischer Art mit Ausnahme von Verbindungsmauern und Pergolen sind unzulässig.
 - (6) Die Bestimmungen dieser Satzung finden auch auf Um- und Erweiterungsbauten vorhandener baulicher Anlagen und bei Änderung sonstiger Anlagen Anwendung.
- §2 **Maß der baulichen Nutzung**
 - (1) Die Grundfläche eines Wochenendhauses (Ferienhauses) einschließlich überdachter Freiplätze, soweit diese in den Baukörper einbezogen sind, darf 75 m² nicht überschreiten.
 - (2) Für jedes Wochenendhaus (Ferienhaus) kann nur ein Nebengebäude errichtet werden.
 - (3) Die Grundfläche eines Nebengebäudes darf 25 m² nicht überschreiten.
 - (4) Alle Gebäude dürfen nur eingeschossig errichtet werden.
 - (5) Alle Gebäude sind innerhalb der im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baubereich) zu errichten.
 - (6) Die Grundstücksgröße für ein Wochenendhaus (Ferienhaus) muss mindestens 2.000 m² betragen.
- §3 **Nicht überbaubare Grundstücke**
 - (1) Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Grundstücke sind in der natürlichen Nutzung zu belassen.
- §4 **Höhe baulicher Anlagen**
 - (1) Die Firsthöhe der Gebäude darf eine Höhe von 4,80 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.
 - (2) Die Traufhöhe der Gebäude darf eine Höhe von 2,75 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Bei Putzdächern kann einseitig eine Traufhöhe bis zu 3,50 m über Oberkante Gelände zugelassen werden.
- §5 **Nebengebäude und Behelfsbauten**
 - (1) Nebengebäude sollen möglichst zur Erzielung einer geschlossenen Wirkung durch eine Verbindungsmauer oder Pergola mit dem Hauptgebäude verbunden werden.
 - (2) Sie sollen sich dem Wochenendhaus (Ferienhaus) großräumig unterordnen.
 - (3) Behelfsbauten und Schuppen sowie Weibschuppen sind nicht zulässig.
- §6 **Einfriedigungen**
 - (1) Einfriedigungen sind im Zuge von Wege- und Grundstücksgrenzen erlaubt.
 - (2) Als Einfriedigungen sind lebende Hecken, Wallhecken oder Holzzaune einfacher Gliederung (z. B. Jäger- oder einfache Latenzäune) in dunklen Farbtönen zugelassen.
 - (3) Einfriedigungen aus Beton, Stahlrohr sowie die Verwendung von Maschen- und Stacheldraht sind untersagt.
 - (4) Die Höhe von Holzzaunen an Wegen darf 1 Meter nicht überschreiten. Massive Pfeiler sind unzulässig. Pforten und Tore müssen zum Charakter der Zaune passend ausgebildet werden.
- §7 **Freileitungen und sonstige Anlagen**
 - (1) Freileitungen sind unzulässig. Versorgungs- und Fernspreitleitungen innerhalb des Wochenendhausgebietes sind zu verkleben.
 - (2) 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.
- §8 **Grünordnung**
 - (1) Vorhandene Bäume und Gehölze dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für die Errichtung der Gebäude und die Anlegung von Zuwegungen erforderlich ist.
 - (2) Die DIN 18920 sowie die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) sind zu beachten.
 - (3) Je zu beseitigendem Einzelbaum mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von mindestens 10 cm ist ein artspezifischer Hochstamm mit einem BHD von 10-12 cm innerhalb der jeweiligen Parzelle neu anzulegen.
- §9 **Werbeanlagen**
 - (1) Werbeanlagen sind unzulässig.

Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

- §1 **Baukörper und Gestaltung**
 1. Die Baukörper sind einfach und klar zu gestalten.
 2. 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.
 3. Die die Gebäude gestalterisch wesentlich mitbestimmenden baulichen Einzelteile wie Giebel, Vordächer, Schornsteine, Brüstungen, Treppen usw. müssen sich dem Charakter des Baukörpers in Form, Farbe und Baustoff anpassen und zugleich unterordnen.
- §2 **Dachausbildung**
 1. Hauptgebäude und zugehörige Nebengebäude sind in Dachform und Deckungsart aufeinander abzustimmen. Zementgraue Dachdeckungstoffe sind untersagt.
 2. Für die Eindeckung aller Gebäude eines Grundstückes ist nur ein in Farbe und Material einheitlicher Baustoff zu verwenden.
 3. Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind unzulässig. [Aufbauten zur Erzeugung erneuerbarer Energien sind davon ausgenommen.]
 4. Schornsteine dürfen den First um nicht mehr als 0,60 m überragen. Aufsatzrohre und andersartige Aufsätze mit Ausnahme von Abdeckblechen gegen Funkenflug sind unzulässig.
- §3 **Außenwände**
 1. Als Bauweise für die Außenwände sind zugelassen
 - a. Holzbaweise mit äußerer Dreierverwählung mit Holzschutzmittel braun imprägniert oder mit Deckfarben gestrichen. Graufarben und glänzende Anstriche sind untersagt.
 - b. Holzbaweise mit äußerer Verkleidung mit halbierten Stämmen von Laub- bzw. Nadelhölzern.
 - c. Massivbauweise als Fugbau aus roten Ziegeln. Blauvolute Klinker sind unzulässig.
 - d. Massivbauweise mit äußerer Verkleidung gemäß § 3 (1) a und b.
 2. Andere Wandbauweisen sind untersagt.
 3. Sichtbare Sockel sind niedrig zu halten. Sie dürfen nicht mehr als 0,30 m aus der Geländeoberfläche herausragen.
 4. Die Anstriche von Fenstern, Türen und Klapppläden 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, Holzkohleensammlungen, Schacken, 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 / 205765/15 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 Kampfmittelbesetzungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln Hannover zu benachrichtigen. Vor jedem Eingriff in den Boden wird eine Sondierung empfohlen.

Artenschutzrechtliche Hinweise
Flügelnde Vorkerbungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vögeln zu vermeiden oder zu mildern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **Vermeidungsmaßnahme V1:** Eventuell notwendige Fall- 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 Gehölzrindern unterschiedlicher Strukturen.
- **Vermeidungsmaßnahme V2:** Ein eventuell notwendiger Gehölzschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- **Vermeidungsmaßnahme V3:** Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschleppen des Oberbodens) sowie notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vögelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli), zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen. Ist ein Einhalten der Bauzeiteinschränkung nicht möglich, ist vor der Baufelderräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten 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 federmausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Federmausarten vermieden werden.
- **Vermeidungsmaßnahme V5:** Unmittelbar vor Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen sind die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vögelarten sowie das Federmausquartierpotenzial zu überprüfen.

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.

DIN-Normen
DIN-Normen, auf die der Bauleitplan Bezug nimmt, werden in der jeweils gültigen Fassung während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Großenkneten (Markt 1, 26197 Großenkneten) zur Einsicht bereitgehalten.

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

regionplan & urp
Freiren, 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 Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenverordnungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Großenkneten, den Bürgermeister

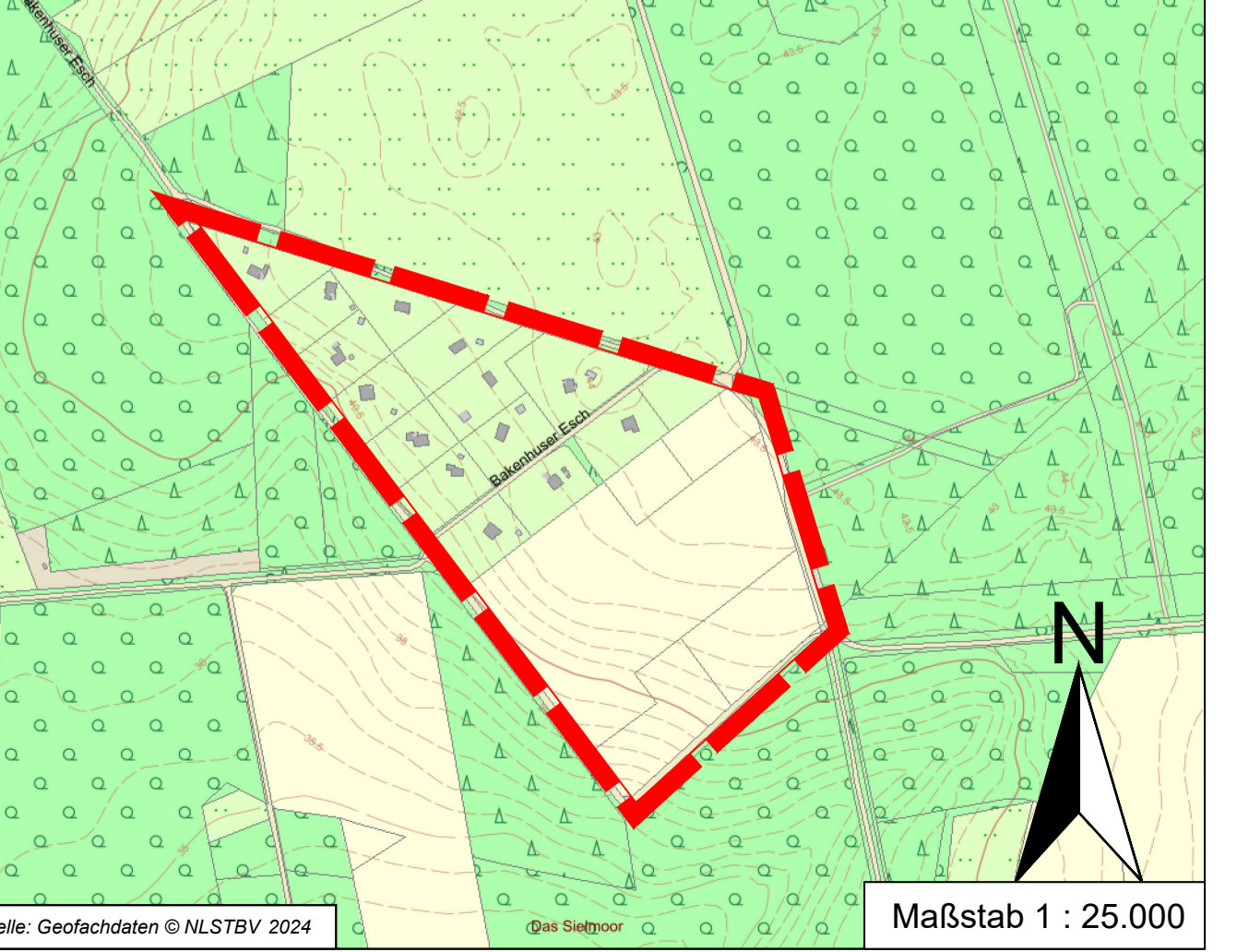
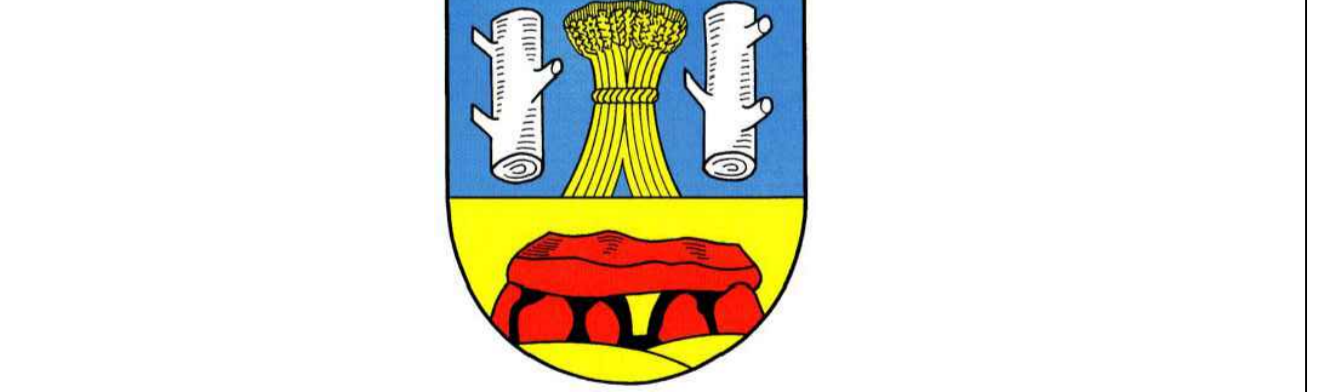
Beglaubigung

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

Großenkneten, den Bürgermeister

Gemeinde Großenkneten, Bauernschaft "Bakenhus" (Landkreis Oldenburg)

Bebauungsplan Nr. 5 "Hagel", 1. Änderung - Urschrift -



Quelle: Geodaten © NLSTVB 2024
Maßstab 1 : 25.000