

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Zahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen zulässig.

1.3 Mindestgrundstücksgröße im allgemeinen Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke 500 m².

1.4 Überschreitung der Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 nur um bis zu 25 % überschritten werden (gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO).

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze sind bis zu einem Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze bis zu einem Abstand von 2 m zur Verkehrsfläche nicht zulässig.

1.6 Maximale Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Im allgemeinen Wohngebiet darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.

Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die höchstzulässige Traufhöhe (TH), einschließlich Attika, 6,50 m über der Sockelhöhe (SH). Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind untergeordnete Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.

Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe (H) 9,50 m über der Sockelhöhe (SH). Untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

Für Gebäude mit einem Flachdach (Dachneigung maximal 20 °) oder einem einseitig geneigten Pultdach ist die maximale Gebäudehöhe auf die zulässige Traufhöhe von 6,50 m begrenzt.

Im Gewerbegebiet beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe (H) 10,0 m über der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

Im Gewerbegebiet sind Immissionsschutzanlagen (z. B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) und sonstige Einzelanlagen mit einer Grundfläche von jeweils maximal 10 m² (z. B. Türme, Masten und Siloanlagen) von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 30,0 m festgesetzt.

1.7 Abweichende Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach können die Hauptgebäude im Änderungsgebiet als Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von maximal 22 m errichtet werden. Garagen und untergeordnete Nebenanlagen bleiben dabei unberücksichtigt.

1.8 Gewerbelärm

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{ek} von ... dB (A)/m² nach der DIN 45691 "Geräuschkontingentering" weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

1.9 Ausschluss von fossilen Energieträgern für Heizungsanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen für Heizungsanlagen fossile Energieträger (Kohle, Öl, Gas) nicht verwendet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB).

1.10 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) i. V. m. § 1 a BauGB)

1.10.1 Private Grünflächen (PG) - Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen (PG) - Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Gehölze der Pflanzliste zu ergänzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bäume, je 1,5 m² ein Gehölz zu setzen. Je angefangener 50 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste

Table with 2 columns: Latin name and German name. Includes Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Prunus spinosa (Schlehe), Betula pendula (Sandbirke), Quercus petraea (Traubeneiche), Corylus avellana (Haselnuss), Quercus robur (Stieleiche), Crataegus monogyna (Weißdorn), Rosa canina (Hundsrose), Fagus sylvatica (Rohbau), Salix caprea (Salweide), Frangula alnus (Faulbaum), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Ligustrum vulgare (Liguster), Sorbus aucuparia (Eberesche), Populus tremula (Zitterpappel).

1.10.2 Private Grünfläche (PG) - Lärmschutzwall (LSW)

Im Bereich der privaten Grünfläche (PG) "Lärmschutzwall" (LSW) ist ein Erdwall mit einer Höhe von mindestens 3 m über der Fahrbahnoberkante der Straße "Heidkämpe" anzulegen und gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.10.1 mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

1.10.3 Private Grünfläche - Regenwasserrückhalteanlage (RRA)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhalteanlage" (RRA) dient der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung. Die Regenwasserrückhalteanlage ist intensiv zu pflegen. Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

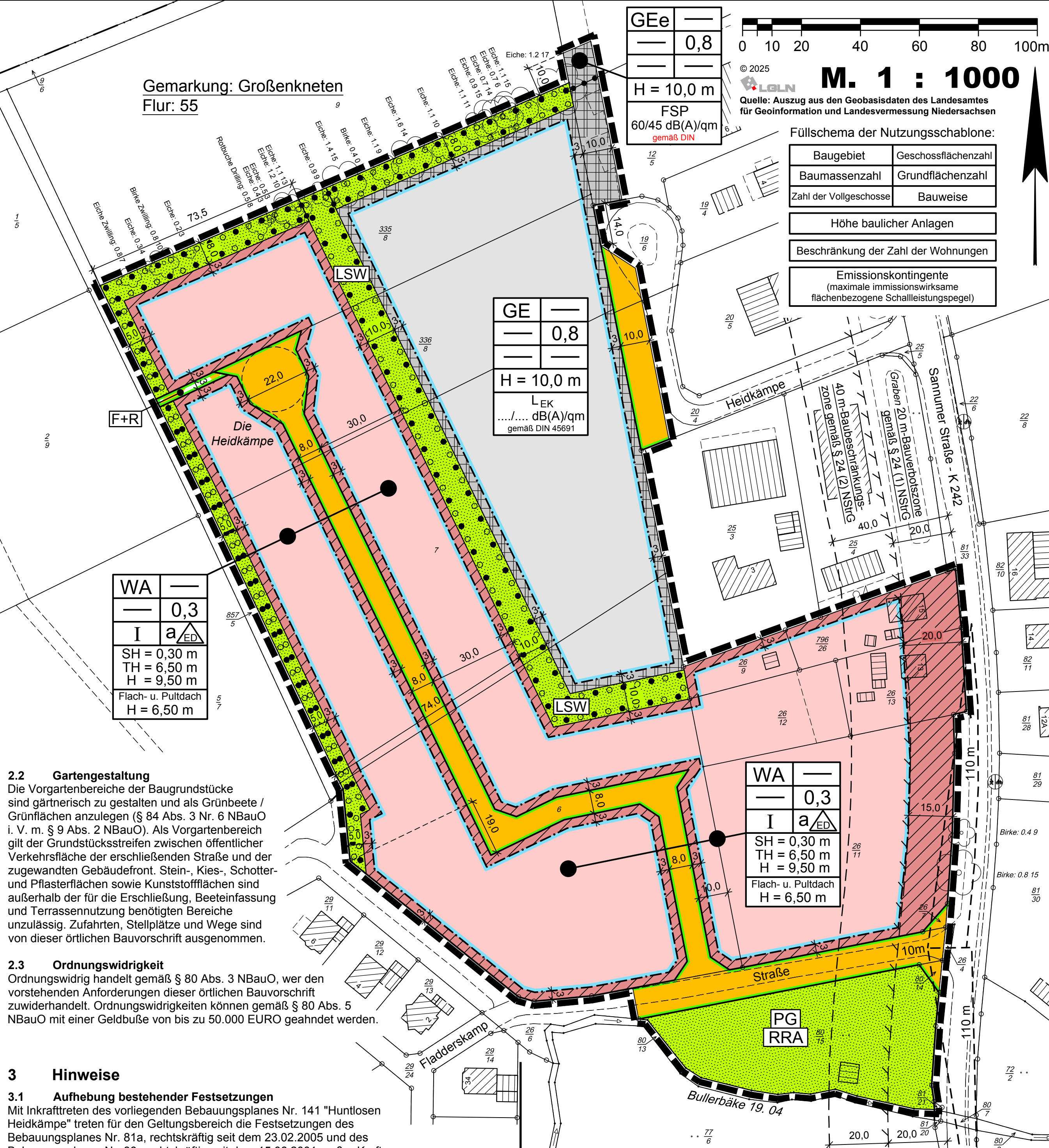
1.10.4 Begrünung der Baugrundstücke im Gewerbegebiet

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ist je 50 m² versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das unversiegelte Pflanzbeet pro Baum darf 10 m² nicht unterschreiten.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3)

2.1 Einfriedung

Einfriedungen der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) nur aus Sichtmauerwerk, blickdurchlässigen und senkrecht gegliederten Holzläuzen, als Laubhecken, oder aus einer Kombination der Materialien, zu errichten und sind nur bis zu einer Höhe von 1,40 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Anlage, zulässig. Einfriedungen aus Laubhecken sind von dieser Höhenbeschränkung ausgenommen.



2.2 Gartengestaltung

Die Vorgartenbereiche der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 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, Beeteinfassung und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Stellplätze und Wege sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

2.3 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 EURO geahndet werden.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 141 "Huntlosen Heidkämpe" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81a, rechtskräftig seit dem 23.02.2005 und des Bebauungsplanes Nr. 86, rechtskräftig seit dem 15.06.2001, außer Kraft.

3.2 Bodenfunde

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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der 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.

3.3 Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern.

3.4 Artenschutz

Baufächenvorbereitungen auf den Freiflächen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

Sollen innerhalb der genannten Zeiten Bauflächenvorbereitungen durchgeführt werden, ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

3.5 Emissionen der K 242

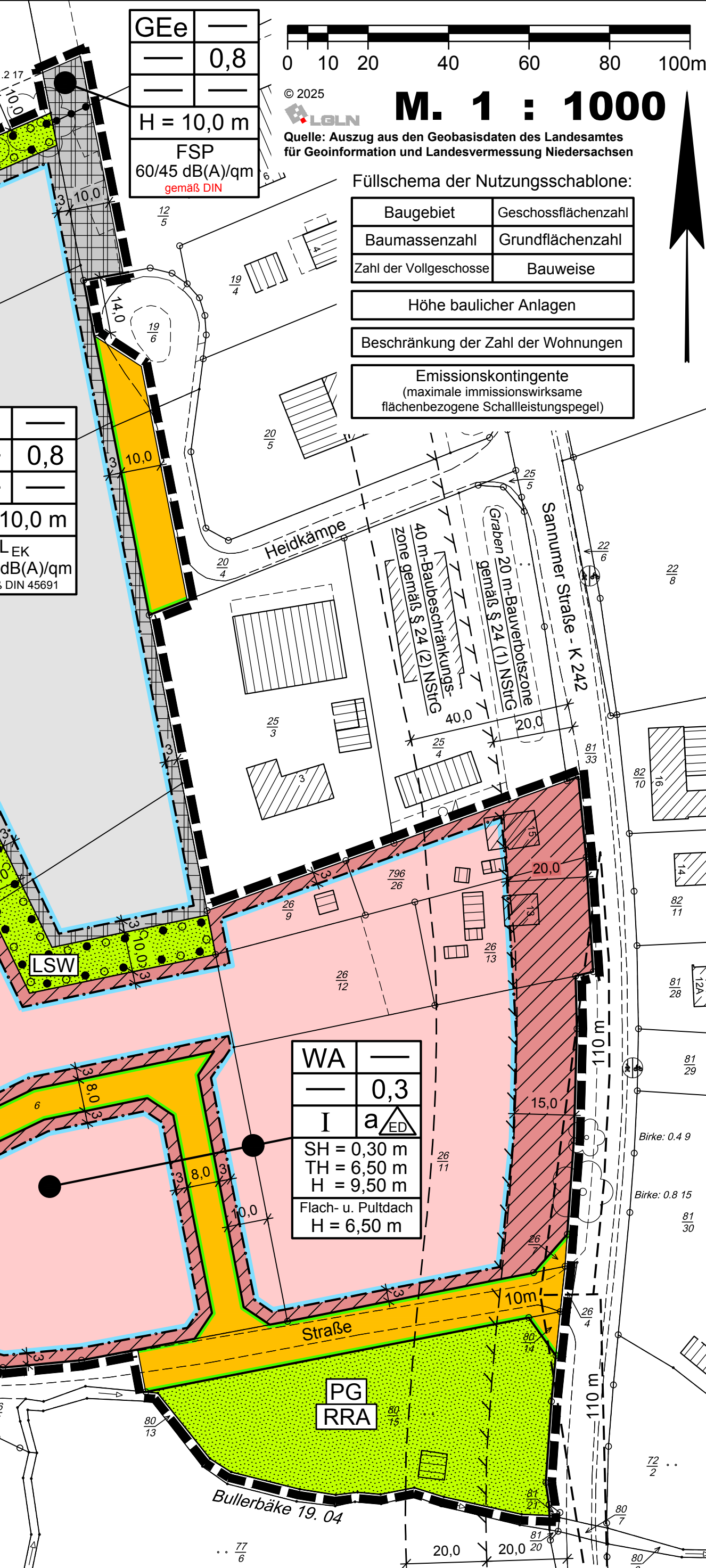
Von der K 242 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

3.6 Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagerungen bzw. Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3.7 Sichtdreiecke

Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Bäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).



3.8 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können beim Bauamt der Gemeinde Großenkneten (Markt 1, 26197 Großenkneten) eingesehen werden.

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Bauverbotszone

20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

- 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
- 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

4.2 Baubeschränkungszone

40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergeben Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

- 1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
- 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten diesen Bebauungsplan Nr. 141 "Huntlosen Heidkämpe", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Großenkneten, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 "Huntlosen Heidkämpe" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Großenkneten, den Bürgermeister

Erarbeiten des Planentwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das: Büro für Stadtplanung, Giesemann und Müller GmbH Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55

Oldenburg, den Bürgermeister

Veröffentlichung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung, einschließlich Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wurden vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Großenkneten, den Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Großenkneten, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wardenburg hat den Bebauungsplan Nr. 108 "Westerholt - Glumstraße" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Wardenburg, den Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 141 "Huntlosen Heidkämpe" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 141 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Großenkneten, den Bürgermeister

Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 141 sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Großenkneten, den Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 141 "Huntlosen Heidkämpe" stimmt mit der Urschrift überein.

Großenkneten, den Bürgermeister

Planunterlagen für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur: 55 Gemarkung: Großenkneten Maßstab: 1:1000 Auftrag: L 4 - 15 / 2025

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

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

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.22.2025). 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.

Wildeshausen, den -Katasteramt Wildeshausen -

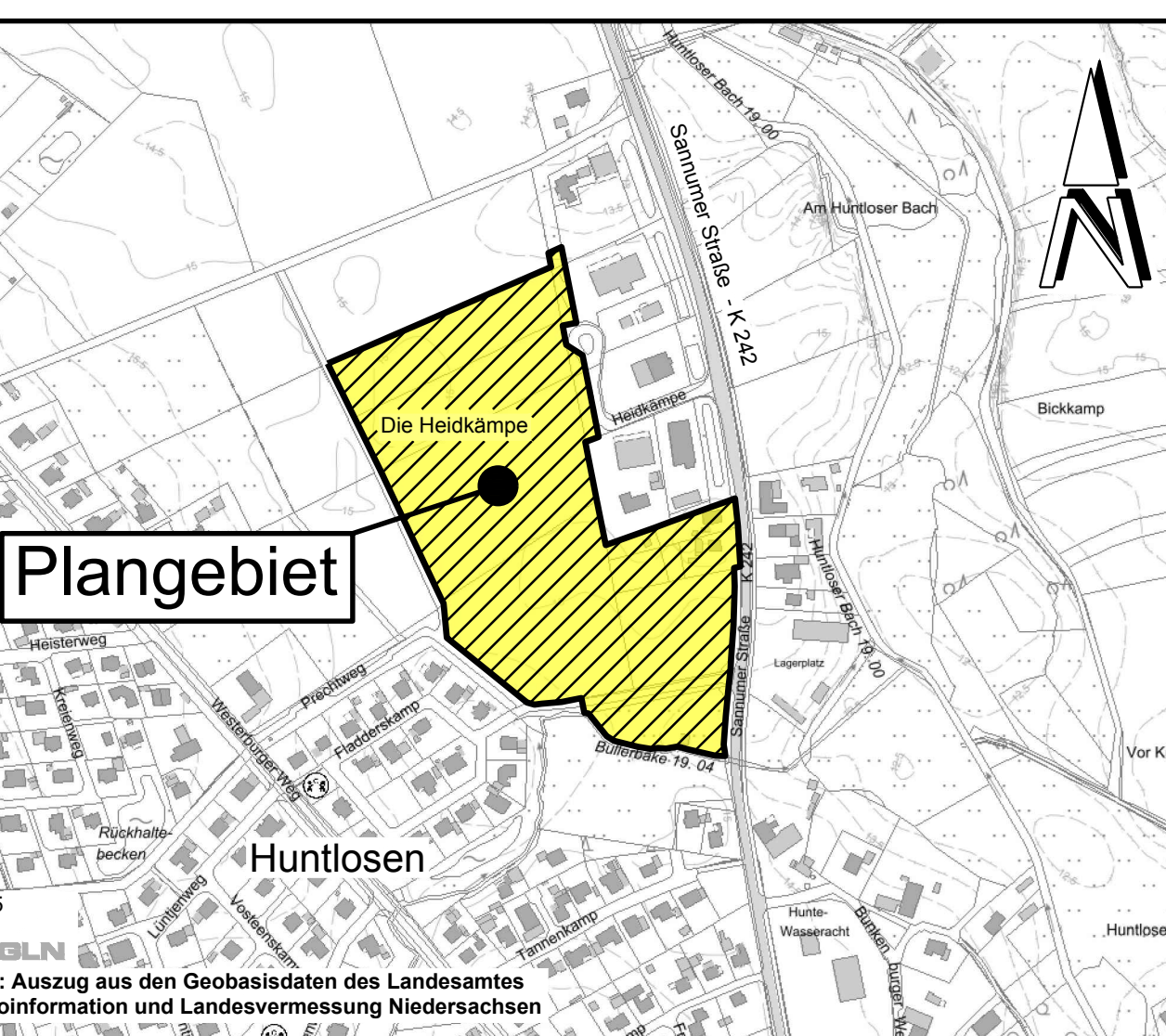
Siegel (Unterschrift)

Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

Legend table with symbols and text for various planning terms: WA (Allgemeine Wohngebiete), GE (Gewerbegebiete), GRZ (Grundflächenzahl), SH (Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens), TH (Traufhöhe), H (Höhe baulicher Anlagen), L_{ek} (Emissionskontingent), FSP (maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel), a (Abweichende Bauweise), ED (Einzel- und Doppelhäuser), Baugrenze, Straßenverkehrsfläche, L_{ek} (Emissionskontingent), F+R (Fuß- und Radweg), PG (Private Grünflächen), LSW (Lärmschutzwall), RRA (Regenrückhalteanlage), Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Municipal logo and name: Gemeinde Großenkneten, Landkreis Oldenburg. Stand: 19.02.2025

Bebauungsplan Nr. 141 "Huntlosen Heidkämpe" - Vorentwurf -