

Gemeinde Großenkneten

Bebauungsplan Nr. 134 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße Nord"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Art der baulichen Nutzung

- Innere der gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 8 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und § 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innere der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI 1 & MI 2) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innere der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI 1 & MI 2) sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO). Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen werden, die in räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem ansässigen Handels- und Gewerbebetrieb stehen und dem Hauptzweckflächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind (nutzungsbezogener Einzelhandel). Ausnahmsweise sind diese ebenfalls zulässig, wenn die Verträglichkeit hinsichtlich der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Großenkneten anhand des aktuellen Einzelhandelsentwicklungs-konzeptes nachgewiesen wurde.

nahversorgungsrelevante Sortimente: Nahrungsmittel, Getränke, Tabak- Reformwaren, Biowaren, Drogerie-, Apothekenwaren, Papier-/ Schreibwaren, Zeitschriften, Schrittbüchern

zentrenrelevante Sortimente: Sanitätswaren, Bücher, Spielwaren, Bastianartikel, Bekleidung, Wäsche, Sportbekleidung, Wäse, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Baby-/ Kinderartikel, Schuhe, Lederveren, Haurart, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkwaren, Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen, Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche, Uhren, Schmuck, Optik, Kosmetik, Musikalien, Münzen, Briefmarken, Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Elektrogerätschaften, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto, Heimtextilien, Gardinen / Zubehör, Fahrrad / Zubehör, Lampen / Leuchten, Tierhaltung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- Innere der gem. § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 8) und der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI 1 & MI 2) wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt:
 - Naturhausbau
 - MI 1 & WA 2, WA 4, max. 4 Wohnungen,
 - MI 2 & WA 1, max. 6 Wohnungen,
 - WA 5 max. 3 Wohnungen,
 - WA 6 max. 10 Wohnungen,
 - WA 7 max. 12 Wohnungen,
 - WA 8 max. 14 Wohnungen.

Sofern innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 3 mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.

Sofern innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI 1 & 2, der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, 2 & 4 mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Sofern innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 5, 6, 7 und 8 mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, sind je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

- Innere der gem. § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 8) und der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI 1 & MI 2) wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt:
 - Naturhausbau
 - MI 1 & WA 2, WA 4, max. 4 Wohnungen,
 - MI 2 & WA 1, max. 6 Wohnungen,
 - WA 5 max. 3 Wohnungen,
 - WA 6 max. 10 Wohnungen,
 - WA 7 max. 12 Wohnungen,
 - WA 8 max. 14 Wohnungen.

Sofern innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 3 mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.

Sofern innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI 1 & 2, der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, 2 & 4 mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Sofern innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 5, 6, 7 und 8 mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, sind je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig.

Obere Bezugspunkt: a) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
b) Firsthöhe (FH): Oberen Kante der Straßenoberkante (Fahrbahnmittellinie) der nächstbenachbarten Erschließungsstraße im Endbaubauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite

Untere Bezugspunkt: a) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
b) Firsthöhe (FH): Oberen Kante der Straßenoberkante (Fahrbahnmittellinie) der nächstbenachbarten Erschließungsstraße im Endbaubauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Steinornamente etc.) ist zulässig.

Grundflächenzahl

6. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen innerhalb der Geländehöhe, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um insgesamt bis zu 25 v. H. überschritten werden. Abweichend hiervon dürfen die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breittufigem verriegeltem Natursteinpflaster, Rasensteinen oder Schottersteinen befestigt sind, die Grundflächenzahl um bis zu 50 v. H. überschreiten.

Bauweise

7. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO ist die Gebäude mit seitlichem Grenzbestand als Einzelgebäude bis zu einer Gesamtlänge von max. 15,00 m zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergelagert werden, ist eine Gesamtlänge von max. 20,00 m zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

Immissionsschutz

8. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Außenhaltungen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ext} des Außenbauteils von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1 (2018-01), Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenbauteile zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgebendem Außenlärmpiegel ist wie folgt definiert:

Maßgeblicher Außenlärmpiegel L _{TA,Tag} in dB(A)	Lärmpegelbereich	Erforderliches bewertete gesamte Bau-Schalldämm-Maß R _{w,ext} der Außenbauteile in dB
55	I	30
60	II	30
65	III	30
70	IV	40
75	V	45

Die aufgeführten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ext} dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

9. Als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in zukünftigen Schlafräumen nach Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von <math>L_{p,night} < 30 \text{ dB(A)}</math> im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $L_{p,night} > 30 \text{ dB(A)}$ sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $L_{p,night} > 45 \text{ dB(A)}$ sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5 dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann.

10. Als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zukünftige Außenbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete in Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{p,night} > 55 \text{ dB(A)}$ und innerhalb der festgesetzten Mischgebiete in Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{p,night} > 60 \text{ dB(A)}$ nur zulässig, wenn durch die Anordnung in der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände, Positionierung im Schallschatten von Nebengebäuden) die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 sichergestellt werden kann.

11. Von den Festsetzungen Nr. 8 - 10 kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpiegel durch die Eigenbeschattung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

Erhaltung von Bäumen

12. Innerhalb des Geltungsbereiches sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB die vorhandenen Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser $\geq 0,3 \text{ m}$ und die innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sowie der gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzten Grünflächen befindlichen Gehölze auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsvoraussetzungsverfahren vorzunehmen.

zu verwendende Pflanzenarten: Rotbuche (Fagus sylvatica), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Steichele (Quercus robur), Spitzahorn (Acer glabrum), Winterlinde (Tilia cordata), Rosa-Kasanie (Rosa canina), Hippocastanum, Schwarzerle (Alnus glutinosa), Silberweide (Salix alba), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Feldahorn (Acer campestre), Vogelbeere, Eberesche (Sorbus aucuparia), Frühe Traubeneiche (Prunus prinos) oder alle Obstbäume (Quintill: Laubbäume: Hochstamm, 3x verpfälzt, 12-14 cm; Obstläubige: Hochstamm: 6-10 cm Stammumfang)

Im Kronenraumbereich sind zum Schutz des Wurzelreiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdrichtungen, Verriegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelvorgänge beeinträchtigen können, unzulässig. Notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sind hiervon ausgenommen. Eine fachgerechte Pflege hat sich an den aktuellen Regelwerken zu orientieren (z. B. ZTV-Baumpflege der FLL), insbesondere Starkastenteile ($> 10 \text{ cm}$ Durchmesser) sind zu vermeiden. Für die Neuanlage von Zufahrten, Straßen und Wegen sind - sofern der Kronenbereich betroffen ist - die Arbeiten in Handschutzhandschuhen auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. R 58B und DIN 18520 vorzusehen.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bodenfunde

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Fundamente, Verankerungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelvorgänge beeinträchtigen können, unzulässig. Notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sind hiervon ausgenommen. Eine fachgerechte Pflege hat sich an den aktuellen Regelwerken zu orientieren (z. B. ZTV-Baumpflege der FLL), insbesondere Starkastenteile ($> 10 \text{ cm}$ Durchmesser) sind zu vermeiden. Für die Neuanlage von Zufahrten, Straßen und Wegen sind - sofern der Kronenbereich betroffen ist - die Arbeiten in Handschutzhandschuhen auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. R 58B und DIN 18520 vorzusehen.

Bodenfunde

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Fundamente, Verankerungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelvorgänge beeinträchtigen können, unzulässig. Notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sind hiervon ausgenommen. Eine fachgerechte Pflege hat sich an den aktuellen Regelwerken zu orientieren (z. B. ZTV-Baumpflege der FLL), insbesondere Starkastenteile ($> 10 \text{ cm}$ Durchmesser) sind zu vermeiden. Für die Neuanlage von Zufahrten, Straßen und Wegen sind - sofern der Kronenbereich betroffen ist - die Arbeiten in Handschutzhandschuhen auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. R 58B und DIN 18520 vorzusehen.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDStChG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalgeschützte vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Bodenverunreinigungen

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Oldenburg zu benachrichtigen.

Kampfmittel

3. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenbündel, Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Harz-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KSD) zu melden.

Baugrund

4. Der Aufbau und die Beschaffenheit des Baugrundes sowie die Grundwasserhältnisse müssen für die Planung und Ausführung des Bauvorhabens ausreichend bekannt sein, um die Standsicherheit und die Gebrauchstauglichkeit des Bauwerks zu gewährleisten. Gemäß § 13 der Niedersächsischen Bauordnung muss ein Baugrundstück für bauliche Anlagen geeignet sein. Darüber fällt auch die Kampfmittelfreiheit des Grundstücks. Die bauliche Pflicht zur Klärung, ob Kampfmittel bei einem zu bebauenden Grundstück konkret zu vermuten sind und die gegebenenfalls erforderliche Veranlassung der Maßnahmen zur Ausräumung dieses Verdachtes, liegt allein in der Verantwortung der Bauherrin beziehungsweise des Bauherrn.

Artenschutz

5. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sind vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28.02. des Folgejahres durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind gänzlich umliehender von den Baumfällarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelstatten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelhester, Baumhöhlen oder Fledermausquartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baugrubenuntersuchung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermausquartieren oder Nisthöhlen sind in räumlichen Zusammenhang darauf fachdienliche Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sind hiervon ausgenommen. Eine fachgerechte Pflege hat sich an den aktuellen Regelwerken zu orientieren (z. B. ZTV-Baumpflege der FLL), insbesondere Starkastenteile ($> 10 \text{ cm}$ Durchmesser) sind zu vermeiden. Für die Neuanlage von Zufahrten, Straßen und Wegen sind - sofern der Kronenbereich betroffen ist - die Arbeiten in Handschutzhandschuhen auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. R 58B und DIN 18520 vorzusehen.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bodenfunde

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Fundamente, Verankerungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelvorgänge beeinträchtigen können, unzulässig. Notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sind hiervon ausgenommen. Eine fachgerechte Pflege hat sich an den aktuellen Regelwerken zu orientieren (z. B. ZTV-Baumpflege der FLL), insbesondere Starkastenteile ($> 10 \text{ cm}$ Durchmesser) sind zu vermeiden. Für die Neuanlage von Zufahrten, Straßen und Wegen sind - sofern der Kronenbereich betroffen ist - die Arbeiten in Handschutzhandschuhen auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. R 58B und DIN 18520 vorzusehen.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDStChG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalgeschützte vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Bodenverunreinigungen

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Oldenburg zu benachrichtigen.

Kampfmittel

3. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenbündel, Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Harz-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KSD) zu melden.

Baugrund

4. Der Aufbau und die Beschaffenheit des Baugrundes sowie die Grundwasserhältnisse müssen für die Planung und Ausführung des Bauvorhabens ausreichend bekannt sein, um die Standsicherheit und die Gebrauchstauglichkeit des Bauwerks zu gewährleisten. Gemäß § 13 der Niedersächsischen Bauordnung muss ein Baugrundstück für bauliche Anlagen geeignet sein. Darüber fällt auch die Kampfmittelfreiheit des Grundstücks. Die bauliche Pflicht zur Klärung, ob Kampfmittel bei einem zu bebauenden Grundstück konkret zu vermuten sind und die gegebenenfalls erforderliche Veranlassung der Maßnahmen zur Ausräumung dieses Verdachtes, liegt allein in der Verantwortung der Bauherrin beziehungsweise des Bauherrn.

Artenschutz

5. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sind vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28.02. des Folgejahres durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind gänzlich umliehender von den Baumfällarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelstatten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelhester, Baumhöhlen oder Fledermausquartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baugrubenuntersuchung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermausquartieren oder Nisthöhlen sind in räumlichen Zusammenhang darauf fachdienliche Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sind hiervon ausgenommen. Eine fachgerechte Pflege hat sich an den aktuellen Regelwerken zu orientieren (z. B. ZTV-Baumpflege der FLL), insbesondere Starkastenteile ($> 10 \text{ cm}$ Durchmesser) sind zu vermeiden. Für die Neuanlage von Zufahrten, Straßen und Wegen sind - sofern der Kronenbereich betroffen ist - die Arbeiten in Handschutzhandschuhen auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. R 58B und DIN 18520 vorzusehen.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bodenfunde

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Fundamente, Verankerungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelvorgänge beeinträchtigen können, unzulässig. Notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sind hiervon ausgenommen. Eine fachgerechte Pflege hat sich an den aktuellen Regelwerken zu orientieren (z. B. ZTV-Baumpflege der FLL), insbesondere Starkastenteile ($> 10 \text{ cm}$ Durchmesser) sind zu vermeiden. Für die Neuanlage von Zufahrten, Straßen und Wegen sind - sofern der Kronenbereich betroffen ist - die Arbeiten in Handschutzhandschuhen auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. R 58B und DIN 18520 vorzusehen.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) sowie § 84 (3) Nr. 1, 2, 3 & 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Großenkneten die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße Nord" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Großenkneten,

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 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 (AZ:). 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 (Siegel)
..... (Unterschrift)

PLANVERFASSE

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner.
Rastede, Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße Nord" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am örtlich bekannt gemacht worden.

Großenkneten, Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 134 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße Nord" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Internetadresse, unter der der Bebauungsplan und die Begründung eingesehen werden können, der Ort der Auslegung, die Dauer der Veröffentlichungsfrist und Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wurden am örtlich und auf der Internetseite der Gemeinde Großenkneten bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 134 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße Nord" mit örtlichen Bauvorschriften war mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum im Rathaus der Gemeinde Großenkneten und auf der Internetseite der Gemeinde Großenkneten einsehbar.

Großenkneten, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 134 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße Nord" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Großenkneten, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 134 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße Nord" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am örtlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 134 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Großenkneten, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innere der gem. § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 8 und der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI 1 & MI 2) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und § 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Großenkneten, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 134 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße Nord" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Großenkneten, Unterschrift

VERSORGUNGSLEITUNGEN

8. Die Lage der Versorgungsleitungen ist in den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Jeder Unternehmer hat sich darüber hinaus vor Beginn der Ausarbeiten bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Planungsrechtliche Grundlagen

9. Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023.

DIN-Normen

10. Die oben genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Großenkneten einzusehen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 84 (3) Nr. 1, 2, 3 & 6 NBauO)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 134 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße Nord".

- Dachneigung**
Innerhalb des Plangebietes sind nur geneigte Dächer mit Neigungen von mindestens 20° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Wintergärten, die Stimmeln von Kriechgewächern, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Gauden, Vordächer), Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze.
- Werbeanlagen**
Innerhalb des Plangebietes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Stätte der Leistung sind höchstens eine an der Fassade angebrachte und eine freistehende Werbeanlage zulässig. 3,70 m Breite dürfen eine Höhe von 4,0 m über Boden und eine maximale Größe von 2,70 m Höhe und x 3,70 m Breite nicht überschreiten. Werbeanlagen mit Einsatz von Werbung sind mit Einseitigkeit zulässig, nicht zulässig.
 - a. Sichtmauerwerk
 - b. transparent senkrecht gegliederte Holztaune,
 - c. Laub-HeckenEinrichtungen, die die öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, dürfen eine Höhe von 1,40 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen an der Grundstücksgrenze, nicht überschreiten. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für Hecken.
- Einrichtungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen**
Einrichtungen, die die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, dürfen eine Höhe von 1,40 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen an der Grundstücksgrenze, nicht überschreiten. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für Hecken.
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksbereiche / Verbot von Schotter- und Steingärten**
Die Vorgartenbereiche der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und als Grün- oder Grünflächen anzulegen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 2 NBauO). Als Vorgartenbereich gilt der Grundstücksbereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der erschließenden Straße und der zugewandten Gebäude- oder Gartenmauer. Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffdecken sind außerhalb der für die Erschließung, Bepflanzung und Pflasterausgleich benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Stellplätze und Wege sind von diesen örtlichen Bauvorschriften ausgenommen.
- Zwischenhandlungen gemäß der örtlichen Bauvorschrift**
Zwischenhandlungen gegen, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können unter Ordnungswidrigkeit behandelt werden (§ 90 Abs. 3 und 5 NBauO).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - MI Mischgebiet (MI)
- max. 2 WE** Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude
- 0,3** zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3
- GR ≤ 650 m²** zulässige Grundfläche, z.B. 650 m²
- II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II
- @** Zahl der zulässigen Vollgeschosse, zwingend, z.B. II
- FH ≤ 9,50 m** maximal zulässige Firsthöhe (FH)
- TH ≤ 4,50 m** maximal zulässige Traufhöhe (TH)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise
 - o offene Bauweise
 - o nur Einzelhäuser zulässig
 - o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- überbaubare Grundstücksfläche**
- nicht überbaubare Grundstücksfläche**

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf**
 - Fläche für den Gemeinbedarf
 - Kindererstattliche / Kinderkrippe
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsrflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung
 - F+R Fuß- und Radweg
 - Öffentliche Parkfläche
- Grünflächen**
 - öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung:
 - Parkanlage
 - Wiese
 - private Grünflächen, Zweckbestimmung:
 - Gehölzbestand
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
 - Flächen für Wald
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung innerhalb eines Baugebietes
 - Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
 - Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 in dB(A)

Gemeinde Großenkneten Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 134 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße Nord" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich
WM5 TopOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ©2024

Entwurf 01.08.2025

Diekmann + Mosebach & Partner
Regionalplanung + Stadt- und Landschaftsplanung + Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede Oldenburg Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de