Gemeinde Großenkneten

Bebauungsplan Nr. 135 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße Süd"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. Innerhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 6 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).

2. Innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete MI sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

3. Innerhalb der gem. § 6a BauNVO festgesetzten Urbanen Gebiete MU 1 - MU 3 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a (3) Nr. 1 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

4. Innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI) und der gem. 6a BauGB festgesetzten Urbanen Gebiete (MU 1 - MU 3) sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb des gekennzeichneten zentralen Versorgungsbereichs nicht zulässig (§ 1 (9) BauNVO). Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen werden, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen und dem Hauptbetrieb flächen- 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 Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nachgewiesen wurde.

nahversorgungsrelevante Sortimente: Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabak.-Reformwaren, Biowaren, Drogerie-, Apothekerwaren, Papier-/ Schreibwaren, Zeitschriften, Schnittblumen

zentrenrelevante Sortimente: Sanitätswaren, Bücher, Spielwaren, Bastelartikel, Bekleidung, Wäsche, Sportbekleidung, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Baby-/ Kinderartikel, Schuhe, Lederwaren, Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkwaren, Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen, Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche, Uhren, Schmuck,Optik, Akustik, Musikalien, Münzen, Briefmarken, Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto, Heimtextilien, Gardinen / Zubehör, Fahrrad / Zubehör, Lampen / Leuchten, Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

5. Innerhalb der gem. § 6a BauNVO festgesetzten Urbanen Gebiete MU 1 sind je Wohngebäude maximal zehn Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern mehrere Gebäude aneinandergebaut werden, sind je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig.

6. Innerhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 6 und der gem. § 6a BauNVO festgesetzten Urbanen Gebiete MU 2 & MU 3 sind je Wohngebäude maximal acht Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern mehrere Gebäude aneinandergebaut werden, sind je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig.

7. Innerhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 & WA 5 und der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete MI sind je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern mehrere Gebäude aneinandergebaut werden, sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

8. Innerhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2 & WA 4 sind je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern mehrere Gebäude aneinandergebaut werden, sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

9. Innerhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 3 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern mehrere Gebäude aneinandergebaut werden, ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

10. Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: a) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
b) Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite
Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.

Grundflächenzahl

11. 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 unterhalb der Geländeoberfläche, 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 breitfugig verlegtem Natursteinpflaster, Rasensteinen oder Schotterrasen befestigt sind, die Grundflächenzahl um bis zu 50 v. H. überschreiten.

Bauweise

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

Immissionsschutz

13. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 durchzuführen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planzeichnung zu entnehmen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ zum Schutz der Innenräume, in Abhängigkeit von den maßgeblichen Außenlärmpegel L_a gem. DIN 4109 - 2:2018 - 01, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
55	30	30
60	30	30
65	33	30
70	40	35
75	45	40

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

14. Als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist in zukünftigen Schlafräumen zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schallpegel von ≤ 30 dB(A) im Raumineren bei ausreichender Belüftung zur gewährleisten. Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,Nacht}$ > 50 dB(A) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,Nacht}$ > 45 dB(A) sind zur geräuschabgewandte 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.

15. Als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete in Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{r,Tag}$ > 55 dB(A) und innerhalb der festgesetzten Mischgebiet und Urbanen Gebiete in Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{r,Tag}$ > 60 dB(A) nur zulässig, wenn durch die Anordnung an der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. vergaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände, Positionierung im Schallschatten von Nebengebäuden) die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 sichergestellt werden kann.

16. Von den Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche und der Schlafräume vor Verkehrslärm kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

17. Im Bereich um den Parkplatz an der Medingstraße und an den Gebäuden um die Sportanlage an der Katharinenstraße sind als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei der Errichtung neuer Wohngebäude durch eine der baulichen Änderung oder Erweiterung bestehender Gebäude hinter von Schlaf- und Wohnräumen, die von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm betroffen sind, fest verschlossen auszuführen und gegebenenfalls mit schallgedämpften Lüftungssystemen zu versehen. Sollten an den betroffenen Seiten Loggien oder Terrassen vorgesehen sein, sind diese ebenfalls zu schließen. Wird der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel auftreten, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Erhaltung von Bäumen

18. Innerhalb des Geltungsbereiches sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB die vorhandenen Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser ≥ 0,3 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. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen befindlichen Gehölze auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher vorzunehmen.

zu verwendende Pflanzenarten: Rotbuche (Fagus sylvatica), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Spitzahorn (Acer platanoides), Winterlinde (Tilia cordata), Ross-Kastanie (Aesculus hippocastaneum), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Silberweide (Salix alba), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Feldahorn (Acer campestre), Vogelbeere, Eberesche (Sorbus aucuparia), Frühe Traubenkirsche (Prunus padus) oder alle Obstbäume
Qualität: Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm; Obstbäume: Hochstamm: 8-10 cm Stammumfang

Im Kronentraufbereich sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Gefahrenabwehr sind von dieser Regelung ausgenommen. Leitungen, Wege und andere Anlagen sind hiervon ausgenommen. Eine fachgerechte Pflege hat sich an den aktuellen Regelwerken zu orientieren (z.B. ZTV-Baumpflege der FLL), insbesondere Starkastschnitte (> 10 cm Durchmesser) sind zu vermeiden. Für die Neuanlage von Zufahrten, Straßen und Wegen sind - sofern der Kronentraufbereich betroffen ist - die Arbeiten in Handschachtung auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Haupturzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. FF SBB und DIN 18920 vorzusehen.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bodenfunde

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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.

Bodenverunreinigungen

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

Kampfmittel

3. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

Baugrund

4. Der Aufbau und die Beschaffenheit des Baugrundes sowie die Grundwasserverhältnisse müssen für die Planung und Ausführung des Bauvorhabens ausreichend bekannt sein, um die Standsicherheit und die Gebrauchstauglichkeit des Bauwerkes zu gewährleisten. Gemäß § 13 der Niedersächsischen Bauordnung muss ein Baugrundstück für bauliche Anlagen geeignet sein. Darunter fällt auch die Kampfmittelfreiheit des Grundstücks. Die baurechtliche 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 sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Baumfällarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnester, Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen" Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

Trinkwasserschutzgebiet

6. Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Großenkneten" (Schutzzone IIIB). Bei baulichen Maßnahmen ist die am 13.12.2002 im Amtsblatt verkündete Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Entwässerung

7. Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Verkehrsemissionen

8. Von der Vechtaer Straße L 870 gehen erhebliche Emissionen aus. Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast können keine Ansprüche auf Immissionsschutz geltend gemacht werden.

9. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Arbeite p.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, Erschütterungen etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber der Deutsche Bahn AG keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Eisenbahnbetrieb

10. Die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehres auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke dürfen nicht gefährdet oder gestört werden.

Versorgungsleitungen

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

Planungsrechtliche Grundlagen

12. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023.

DIN-Normen

13. 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. 135 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße Süd".

1. Dachneigung
Innerhalb des Plangebietes sind nur geneigte Dächer mit Neigungen von mindestens 20° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Wintergärten, die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Gauben, Vordächer), Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze.

2. 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. Werbeanlagen 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 bewegtem oder wechselndem Licht sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Einfriedungen nur aus folgenden Materialien oder aus einer Kombination dieser Materialien zulässig:
a. Sichtmauerwerk
b. transparente, senkrecht gegliederte Holzzäune,
c. Laub-Hecken
Einfriedungen, die an 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.

4. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksbereiche / Verbot von Schotter- und Steingärten
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 pflasterflächige sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beteiligungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Stellplätze und Wege sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

5. Zuwiderhandlungen gegen die örtliche Bauvorschrift
Ordnungswidrig handelt, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).

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 Abs. 3 Nr. 3 & 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Großenkneten die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße Süd" 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.: .....; Stand vom .....). 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)

PLANVERFASSER

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. 135 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße Süd" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich 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. 135 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße Süd" 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 konnten, der Ort der Auslegung, die Dauer der Veröffentlichungsfrist und Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wurden am ..... ortsüblich und auf der Internetseite der Gemeinde Großenkneten bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 135 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße Süd" 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. 135 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße Süd" 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. 135 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße Süd" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 135 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Großenkneten, ...

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. "Ahlhorn - Wildeshauser Straße Süd" mit örtlichen Bauvorschriften wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung geltend gemacht.

Großenkneten, ...

.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 135 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße Süd" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Großenkneten, ...

.....
Unterschrift

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)

MI — Mischgebiet (MI)

MU — Urbanes Gebiet (MU)

max. 2 WE — Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

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

(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)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

PLANZEICHENERKLÄRUNG

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kindergarten

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

F+R — Fuß- und Radweg

P — Öffentliche Parkfläche

6. Grünflächen

öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Spielplatz

private Grünflächen, Zweckbestimmung: Gehölzbestand

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

8. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Wallhecke

9. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen innerhalb eines Baugebiets

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

70 — maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109 in dB(A)

Zentraler Versorgungsbereich

Gemeinde Großenkneten

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 135
"Ahlhorn - Wildeshauser Straße Süd"

mit örtlichen Bauvorschriften

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

Endfassung — 15.08.2025

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