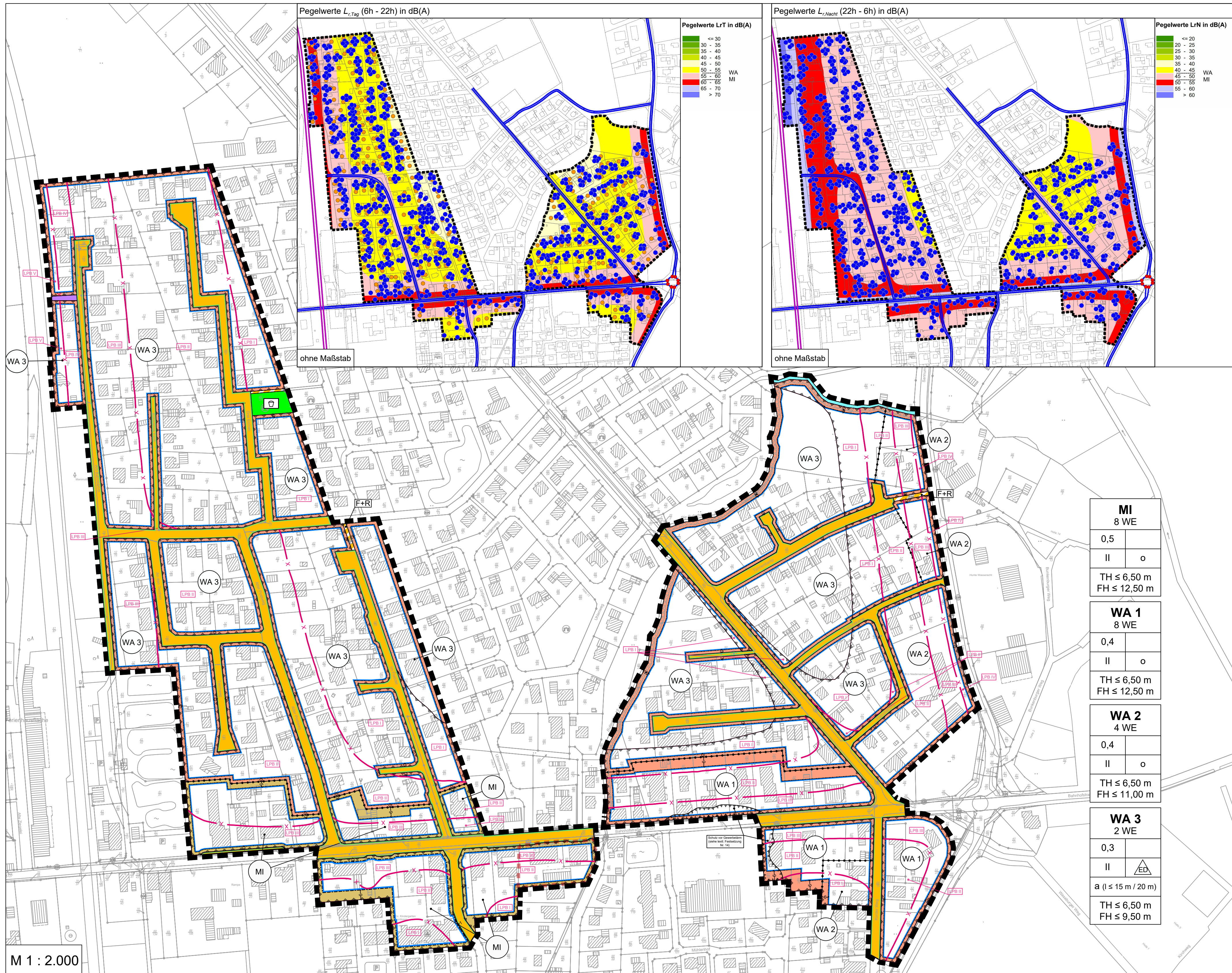


Gemeinde Großenkneten

Bebauungsplan Nr. 137 "Huntlosen - West"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- Innhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 3 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).
- Innhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI) sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb des gekennzeichneten Nahversorgungszentrums 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 Versorgungsgebiete der Gemeinde Großenkneten anhand des aktuellen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nachgewiesen wurde.

nahversorgungsrelevante Sortimente: Nahrungsmittel, Getränke, Tabak, Reformwaren, Biowaren, Drogerie-, Apothekerwaren, Papier-/ Schreibwaren, Zeitschriften, Schnittblumen, zentrenrelevante Sortimente: Sanitätswaren, Bücher, Spielwaren, Bastelartikel, Bekleidung, Wäsche, Sportbekleidung, Wollie, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Baby-/ Kinderartikel, Schuhe, Lederwaren, Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkwerbe, Bilder / Rahmen, Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche, Linnen, Schmuck, Optik, Akustik, Musikalien, Münzen, Briefmarken, Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Elektrogrüngeräte, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto, Heimtextilien, Gardinen / Zubehör, Fahrrad / Zubehör, Lampen / Leuchten, Tiernahrung, Tierpflanzmittel, zoologischer Bedarf.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- Innhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete MI sind je Wohngebäude maximal acht Wohnheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, sind je Wohngebäude maximal vier Wohnheiten zulässig.
- Innhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2 sind je Wohngebäude maximal vier Wohnheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnheiten zulässig.
- Innhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 3 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude maximal eine Wohnheit zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

- Innhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: a) Traufhöhe (TH); b) Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgedehnten Mauerwerks und der Dachtrauf
Unterer Bezugspunkt: a) Straßenebene (Fahrtbühnenhöhe) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbaustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite
Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.

Grundflächenzahl

- 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 wasserundurchlässig z. B. mit brunnigig verlegtem Natursteinpflaster, Rasenteinen oder Schotterterrassen abfestigt sind, die Grundflächenzahl um bis zu 50 v. H. überschreiten.

Bauweise

- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem

Grenzabstand als Einzelhaus 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.

Immissionschutz

- Innhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind für Neubauten bzw. baueingetragene Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ext}$ der Außenbauteile 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 Außenlärmpiegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpiegel ist wie folgt definiert:

Maßgeblicher Außenlärmpiegel $L_{A,ext}$ 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	35
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.
- 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 Schallrückpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zur gewährleisten. Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $L_{A,ext} > 50$ dB(A) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $L_{A,ext} > 45$ dB(A) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und 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.
- 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 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete in Bereichen mit Beurteilungspegel $L_{A,ext} > 55$ dB(A) und innerhalb der festgesetzten Mischgebiete in Bereichen mit Beurteilungspegel $L_{A,ext} > 50$ dB(A) nur zulässig, wenn durch die Änderung an der Lüftung abgewandten Gebäudesseite oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände, Positionierung im Schallschatten von Nebengebäuden) die Einhaltung der Orientierungsweite gemäß DIN 18005-1 sichergestellt werden kann.
- Innhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB, hier: Schutz vor Gewerbelärm sind bei der Errichtung neuer Wohngebäude bzw. der baulichen Änderung oder Erweiterung bestehender Gebäude Fenster von Schlaf- und Wohnräumen, die von Überschreitungen der Immissionswerte nach TA Lärm betroffen sind, fest verschlossen auszuführen und gegebenenfalls mit schallgedämmten Lüftungssystemen zu versehen. Sollten an den betroffenen Seiten Loggien oder Terrassen vorgesehen sein, sind diese vollständig zu verglasten. 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.
- Von den Festsetzungen Nr. 10 - 13 kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass im maßgeblichen Außenlärmpiegel durch die Eigenschattierung 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

- Innhalb des Geltungsbereiches sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB die vorhandenen Einzelbäume mit einem Stammumfangmesser $\geq 0,3$ m auf Dauer zu erhalten und zu pflegen oder bei Beseitigung / Abgang zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist vom Eingriffverursacher vorzuziehen. Die Beseitigung ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg zu beantragen.
zu verwendende Pflanzarten: 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 verpfanzt, 12-14 cm; Obstbäume: Hochstamm: 8-10 cm Stammumfang

Im Kronenraumbereich sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverrichtungen, 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 Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sind hiervon ausgenommen. Eine fachgerechte Pflege hat sich an den aktuellen Regenwerken zu orientieren (z.B. ZTV-Baumpflege der FLI), insbesondere Starkstarkstriebe (> 10 cm Durchmesser) sind zu vermeiden. Für die Neuanlage von Zufahrten, Straßen und Wegen sind - sofern der Kronenraumbereich betroffen ist - die Arbeiten in Handschachtung auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernungen der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. R SBW und DIN 18920 vorzusehen.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Bodenfunde**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205786-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz zu Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

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

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

- Baugrund**
- 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 Bauwerkes zu gewährleisten. Gemäß § 13 der Niedersächsischen Bauordnung muss ein Baugrundstück für bauliche Anlagen geeignet sein. Dananter 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 Ausbeseitigung dieses Verdachtes, liegt allein in der Verantwortung der Bauherrin beziehungsweise des Bauherrn.

- Artenschutz**
- 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 Vogel 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 28.09.02. des Folgejahres durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind gänzlich unmittelbar vor den 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 Vogelgeniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelkasten, Baumhöhlen oder Fledermaus Quartiere 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 Kurzbereichtprotokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionstüchtige Ersatzvorrichtungen einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Zur Vermeidung erheblicher Störungen der erschließenden Straße und der Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichtreize, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Grundstücksflächen vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und „insektenfreundlicher“ Lampen erfolgen (HSE/Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

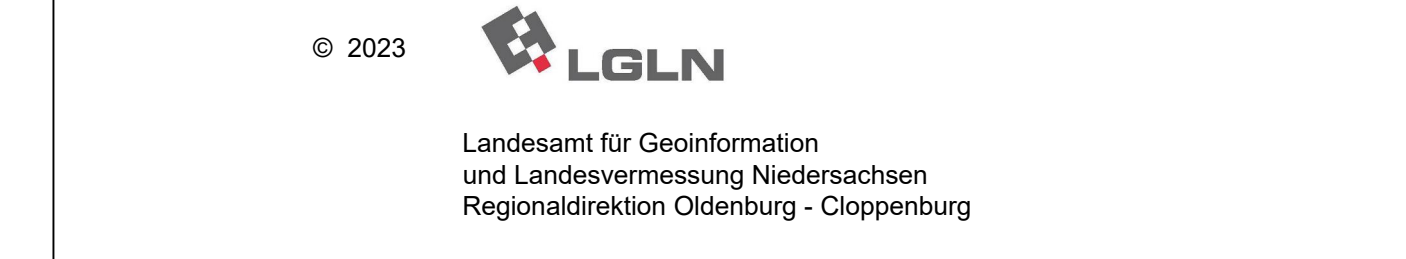
Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) sowie § 84 Abs. 3 Nr. 3 & 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Großenkneten die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 "Huntlosen - West" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am als Sitzung beschlossen.

Großenkneten,
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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



Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az.; Stand von:). 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. 137 "Huntlosen - West" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsbüchlich 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. 137 "Huntlosen - West" 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 ortsbüchlich und auf der Internetseite der Gemeinde Großenkneten bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 137 "Huntlosen - West" mit örtlichen Bauvorschriften war mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen von 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. 137 "Huntlosen - West" 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. 137 "Huntlosen - West" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 137 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Großenkneten,
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 137 "Huntlosen - West" 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. 137 "Huntlosen - West" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Großenkneten,
Unterschrift

Entwässerung

- 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 gesamtes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Gewässerräumstreifen

- Die Innhalb des Geltungsbereiches dargestellten Gewässerräumstreifen sind von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.), Befpflanzungen und Ablagerungen (Kompost-, Stein- oder Sandhaufen) freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).

Verkehrsemissionen

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäbe, 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 Immissionserschutzes geltend gemacht werden.
- Die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahntrasse dürfen nicht gefährdet werden. Alle Bauarbeiten in Nachbarnbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Befpflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund angeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe ist nicht zulässig.

Versorgungsleitungen

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

Planungsrechtliche Grundlagen

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

DIN-Normen

- 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. 137 "Huntlosen - West".

- Dachneigung**
Innhalb des Plangebietes sind nur geringe Dachneigungen mit Neigungen von mindestens 20° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Wintergärten, die Stützen von Krüppelwalmdächern, untergeordnete Gebäude (z. B. Gauden, Vordächer), Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze.
- Werbeanlagen**
Innhalb des Plangebietes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Stätte der Leistung sind höchstens zwei Werbeanlagen zulässig, die 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.
- Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen**
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Einfriedigungen nur aus folgenden Materialien oder aus einer Kombination dieser Materialien zulässig:
a. Sichtmauerwerk
b. transparente, senkrecht gegliederte Holzläuzen,
c. Laub-Hecken
Einfriedigungen, 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.
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksbereiche / Verbot von Schotter- und Steinärten**
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, Beseitigungen und Terrassensanierung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Stellplätze und Wege sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.
- Zuwendungen entlang der örtlichen Bauvorschrift**
Ordnungswidrig handelt, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 90 Abs. 3 und 6 NBauO).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 Mischgebiet (MI)

max. 2 WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3
- II Zahl der zulässigen Vollgeschoss, z.B. II
- FH $\leq 9,50$ m maximal zulässige Firsthöhe (FH)
- TH $\leq 4,50$ m maximal zulässige Traufhöhe (TH)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- abweichende Bauweise
 - offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

F+R

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

5. Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Spielplatz

6. Wasserflächen

- Wasserfläche, hier: Graben

7. 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
- Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 in dB(A)

8. Nachrichtliche Übernahmen

- Bahnanlagen
- Gewässerräumstreifen
- Nahversorgungszone

Gemeinde Großenkneten

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 137 "Huntlosen - West" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich
VMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) G2024

