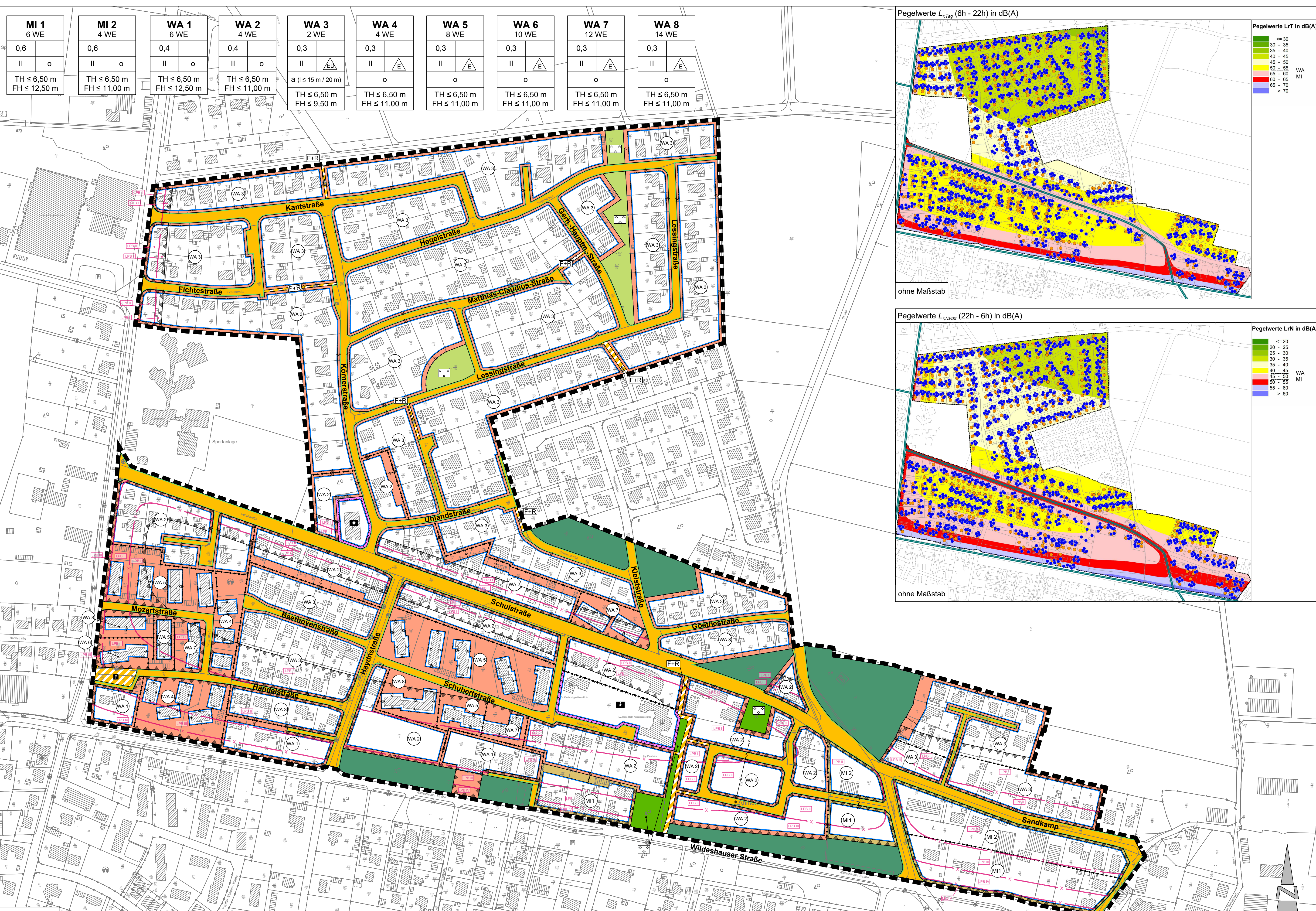


Gemeinde Großenkneten

Bebauungsplan Nr. 134 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße Nord"



M 1 : 2.000

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 (Vergnügungsstätten 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. § 8 (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 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 Einzelhandelsentwicklungsplans nachgewiesen wurde.

nahversorgungsrelevante Sortimente: Nahrungsgüter/Genussmittel, Getränke, Tabak- Reformwaren, Biowaren, Drogerie-, Apothekenwaren, Papier-/ Schreibwaren, Schreibwaren, Spielbäumen.

zentrenrelevante Sortimente: Sanitärwaren, Bücher, Zeitschriften, Bastiarartikel, Bekleidung, Wäsche, Sportbekleidung, Wärie, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Baby-/ Kinderartikel, Schuhe, Ledervern, Haurat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkwaren, Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen, Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche, Uhren, Schmuck, Optik, Kosmetik, Musikalien, Münzen, Briefmarken, Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto, Heimtextilien, Gardinen / Zubehör, Fahrrad / Zubehör, Lampen / Leuchten, Tierhaltung, Tierpflegeartikel, 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 BauVG wie folgt begrenzt:
 - Naturhausbauweise
 - MI 1 & WA 1 max. 6 Wohnungen,
 - MI 2, WA 2, WA 4 max. 4 Wohnungen,
 - MI 3 & WA 3 max. 8 Wohnungen,
 - WA 5 max. 8 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 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).

Oberer Bezugspunkt: a) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
b) Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittellinie) der nächsten 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

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, insgesamt bis zu 25 v. H. überschritten werden. Abweichend hiervon dürfen die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit begrühtem verriegeltem Natursteinpflaster, Rasensteinen oder Steinmatten befestigt 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 Einzelbau bis zu einer Gebäudehöhe von max. 15,00 m zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergelagert werden, ist eine Gesamtfläche von max. 20,00 m² zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudeseite nicht anzurechnen.
- In der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauVG 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 gem. der DIN 4109 Anforderungen an 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 nachgeschaltetem Außenlärmpiegel ist wie folgt definiert:

Mäßgeblicher Außenlärmpiegel L _a in dB(A)	Lärmpegelbereich	Erforderliches bewertete gesamte 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 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 BauVG ist in zukünftigen Schlafräumen zur Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ein Schalldruckpegel von <math>L_{p, Nacht} < 30 \text{ dB(A)}</math> im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $L_{p, Nacht} > 30 \text{ dB(A)}$ sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $L_{p, Nacht} > 45 \text{ dB(A)}$ 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 auszugehen werden kann.

Erhaltung von Bäumen

- Als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVG sind zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete in Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{p, Nacht} > 55 \text{ dB(A)}$ und innerhalb der festgesetzten Mischgebiete in Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{p, Nacht} > 60 \text{ dB(A)}$ nur zulässig, wenn durch die Anordnung an 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 18055-1 sichergestellt werden kann.
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauVG die vorhandenen Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser $\geq 0,3 \text{ m}$ und die innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauVG festgesetzten Grünflächen befindlichen Gehölze auf Dauer zu erhalten und zu pflegen oder bei Beseitigung / Abgang zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist im Eingriffsverfahren vorzunehmen. Die Beseitigung gilt bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg zu beantragen.
- Bei der Entfernung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

Erhaltung von Bäumen

- Innerhalb des Geltungsbereichs sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauVG die vorhandenen Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser $\geq 0,3 \text{ m}$ und die innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauVG festgesetzten Grünflächen befindlichen Gehölze auf Dauer zu erhalten und zu pflegen oder bei Beseitigung / Abgang zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist im Eingriffsverfahren vorzunehmen. Die Beseitigung gilt bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg zu beantragen.
- Bei der Entfernung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

Erhaltung von Bäumen

- Innerhalb des Geltungsbereichs sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauVG die vorhandenen Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser $\geq 0,3 \text{ m}$ und die innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauVG festgesetzten Grünflächen befindlichen Gehölze auf Dauer zu erhalten und zu pflegen oder bei Beseitigung / Abgang zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist im Eingriffsverfahren vorzunehmen. Die Beseitigung gilt bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg zu beantragen.
- Bei der Entfernung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

auszurichten und mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $L_{p, Nacht} > 45 \text{ dB(A)}$ 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 auszugehen werden kann.

- Als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVG sind zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete in Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{p, Nacht} > 55 \text{ dB(A)}$ und innerhalb der festgesetzten Mischgebiete in Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{p, Nacht} > 60 \text{ dB(A)}$ nur zulässig, wenn durch die Anordnung an 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 18055-1 sichergestellt werden kann.
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauVG die vorhandenen Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser $\geq 0,3 \text{ m}$ und die innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauVG festgesetzten Grünflächen befindlichen Gehölze auf Dauer zu erhalten und zu pflegen oder bei Beseitigung / Abgang zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist im Eingriffsverfahren vorzunehmen. Die Beseitigung gilt bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg zu beantragen.
- Bei der Entfernung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

Erhaltung von Bäumen

- Innerhalb des Geltungsbereichs sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauVG die vorhandenen Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser $\geq 0,3 \text{ m}$ und die innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauVG festgesetzten Grünflächen befindlichen Gehölze auf Dauer zu erhalten und zu pflegen oder bei Beseitigung / Abgang zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist im Eingriffsverfahren vorzunehmen. Die Beseitigung gilt bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg zu beantragen.
- Bei der Entfernung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenlünde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu treffen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Bodenverunreinigungen

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

Kampfmittel

- Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenbündelgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Harz-Niederrhein - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KSD) 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. 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

- Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberböden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der allgemeinen Buh-, Setz- und Aufbruchzeit 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 28.02. des Folgejahres durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind gänzlich umliegender 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 Vogelstättensätze zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnester, 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 Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermausquartieren oder Niststellen sind in räumlichen Zusammenhang darauf fundierte Ergänzungsmaßnahmen einzuleiten. 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 Lichtstrahlen, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohnungsdächern vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „inselen-freudlichen“ Lampen erfolgen (MSFL-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

Trinkwasserschutzgebiet

- Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückeigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorrheht oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Vorkoms der Allgemeinheit zu verhindern.

Entwässerung

- Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückeigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorrheht oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Vorkoms der Allgemeinheit zu verhindern.

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 (NKG) 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: 1:11.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2023 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Clippenburg

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)

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. 134 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße Nord" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am öffentlich 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 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. 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 öffentlich 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 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

- 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

- 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

- 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**
Innere der Planungsgebiete sind geneigte Dächer mit Neigungen von mindestens 20° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Wintergärten, die Stimmeln von Kriechpflanzendächern, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Gärten, Vordächer), Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze.
- Werbeanlagen**
Innere der Planungsgebiete sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Stätte der Leistung sind höchstens eine an der Fassade angebrachte und eine feststehende 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 beweglichen Licht und x nicht zulässig.
- Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen**
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur aus folgenden Materialien oder aus einer Kombination dieser Materialien zulässig:
 - a. Sichtmauerwerk
 - b. transparente, senkrecht gegliederte Holzläuze,
 - c. Laub-HeddenEinfriedigungen, 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 Steingärten**
Die Vorgartenbereiche der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und als Grünbelte/Grünflächen anzulegen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 2 NBauO). Als Vorgartenbereich gilt der Grundstücksbereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der erschließenden Straße und der zugewandten Gebäudeseite. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Betriebsführung und Entleerung der für die Standsicherheit des Gebäudes erforderlichen Bereiche zulässig. Stellplätze und Wege sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.
- Zwischenhandlungen gegen die örtliche Bauvorschrift**
Ordnungswidrig handelt, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 90 Abs. 3 und 5 NBauO).

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

Endfassung **29.10.2025**

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