

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 **Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)**
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Veraltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
- (§1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 **Nutzungen im Mischgebiet (MI 1 und MI 2)**
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nicht zulässig sind:

- Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO, ausgenommen Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge (E-Tankstellen),
 - Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO.
- (§1 Abs. 5 BauNVO)

1.3 **Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE)**
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nicht zulässig sind:

- Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, ausgenommen Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge (E-Tankstellen),
 - Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.
- (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.4 **Zahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet**
Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 1 (MI 1) sind je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen zulässig.

1.5 **Mindestgrundstücksgröße im allgemeinen Wohngebiet**
Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke 500 m².

1.6 **Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet**
Die im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Stellplätze und andere in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannte Anlagen bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.

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

1.8 **Maximale Höhe baulicher Anlagen**
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

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

1.10 **Gewerbelärm**
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente (L_{EK}) nach der DIN 45691 "Geräuschkontingenterung" weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

1.11 **Verkehrslärmimmissionen**
Innerhalb der durch Verkehrslärm belasteten Flächen, östlich der dargestellten 60 dB (A) - Linien sind an allen Fassadenseiten – außer den lärmabgewandten Fassaden von Gebäuden – die sich aus dem maßgeblichen Außengeräuschpegel gem. DIN 4109-2:2018-01 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen.

1.12 **Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) i. V. m. § 1 a BauGB)**
1.12.1 **Begrünung der Baugrundstücke**
Auf den privaten Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein naturnaher Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm, 3 x verpflanzt, oder ein Hochstamm-Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm, 3 x verpflanzt, oder ein Laubstrauch mit einer Größe von mindestens 60 - 100 cm, 1 x verpflanzt, gemäß der Pflanzliste anzupflanzen.

Sektor	Winkel		EK, zus. T dB (A) / m²	EK, zus. N dB (A) / m²
	Anfang	Ende		
A	335°	13°	17	17
B	13°	130°	6	6
C	130°	335°	0	0

Sektor	Winkel	EK, zus. T dB (A) / m²	EK, zus. N dB (A) / m²	
				Anfang
A	335°	13°	17	17
B	13°	130°	6	6
C	130°	335°	0	0

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren im Plangebiet hat folgende UTM-Koordinaten:
Ost: 32451371,95 Nord: 5872021,01

1.12.2 **Private Grünflächen - Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen - Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Gehölze der Pflanzliste zu ergänzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10%. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 m x 1,5 m ein Gehölz zu setzen. Je angefangener 50 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbau der Pflanzliste zu pflanzen. Die entstehenden Gehölzbestände sind durch naturnahe Pflege dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuan-pflanzungen zu ersetzen.

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

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

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

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

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

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

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

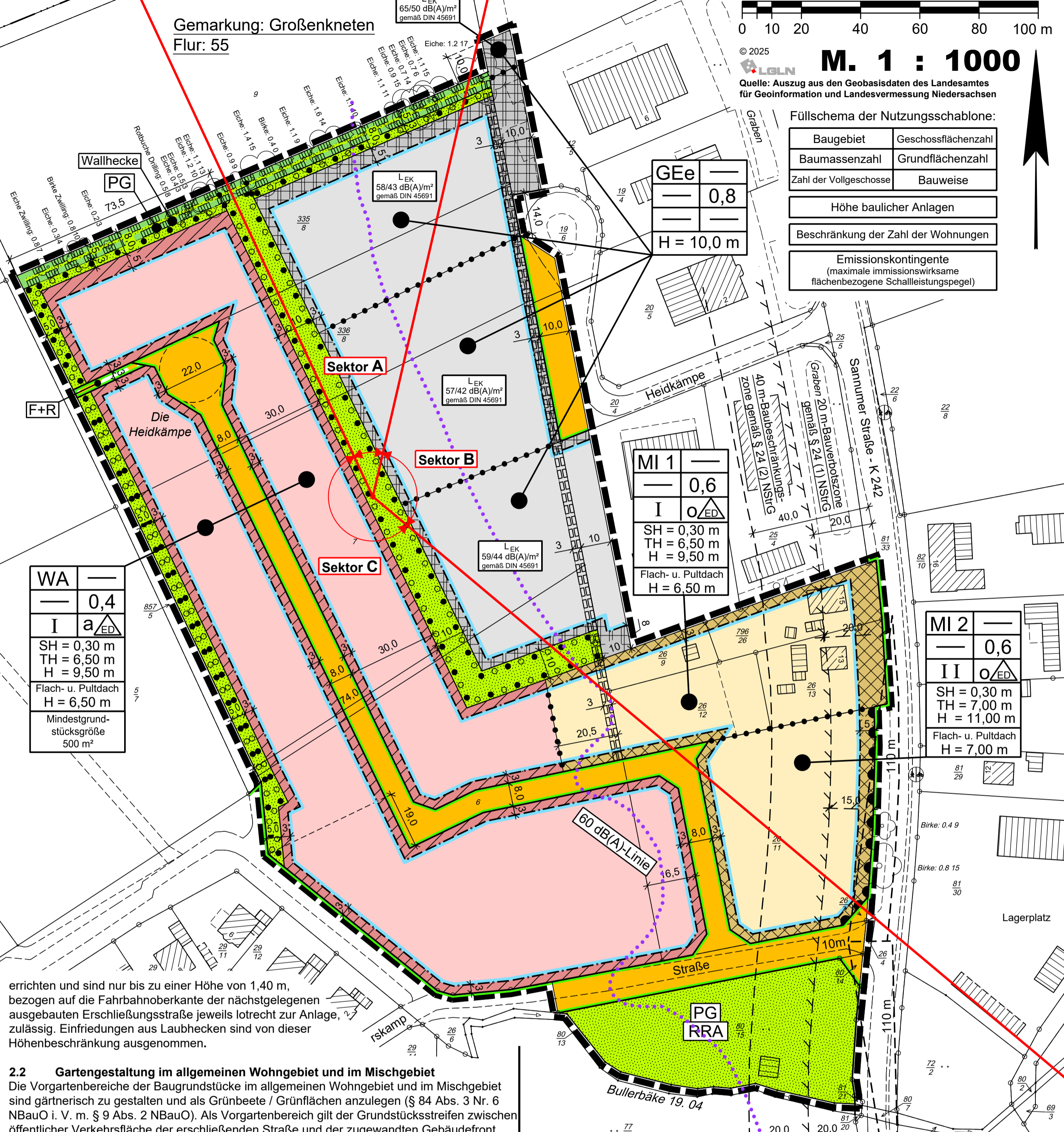
1.12.10 **Private Grünfläche - Regenwasserrückhalteanlage (RRA)**
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhalteanlage" (RRA) dient der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung. Die Regenwasserrückhalteanlage ist intensiv zu pflegen. Eine Befestigung ist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

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

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

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

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



2.2 **Gartengestaltung im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet**
Die Vorgartenbereiche der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 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 Gebädefront. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beteinfassung und Terrassenutzung benötigten Bereiche unzulässig. Frierflächen, Stellplätze und Wege sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

2.3 **Ordnungswidrigkeit**
Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

3 **Hinweise**
3.1 **Aufhebung bestehender Festsetzungen**
Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 141 „Huntlosen - Heidkämpe“ treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81a „Huntlosen - Gewerbegebiet Sannummer Straße“, rechtskräftig seit dem 23.02.2005 und des Bebauungsplanes Nr. 86 „Östlich Westerburger Weg“, rechtskräftig seit dem 15.06.2001, außer Kraft.

3.2 **Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/205766-15 unverzüglich gemeldet werden.

3.3 **Oberflächenentwässerung**
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 96 Absatz 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG), soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf den jeweiligen Grundstücken, soweit möglich, zu versickern.

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

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

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

Großenkneten, den Bürgermeister

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

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

Großenkneten, den Bürgermeister

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

Oldenburg, den Bürgermeister

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

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

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

Großenkneten, den Bürgermeister

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

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

Großenkneten, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 141 "Huntlosen - Heidkämpe" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Großenkneten, den Bürgermeister

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

Der Bebauungsplan Nr. 141 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Großenkneten, den Bürgermeister

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

Großenkneten, den Bürgermeister

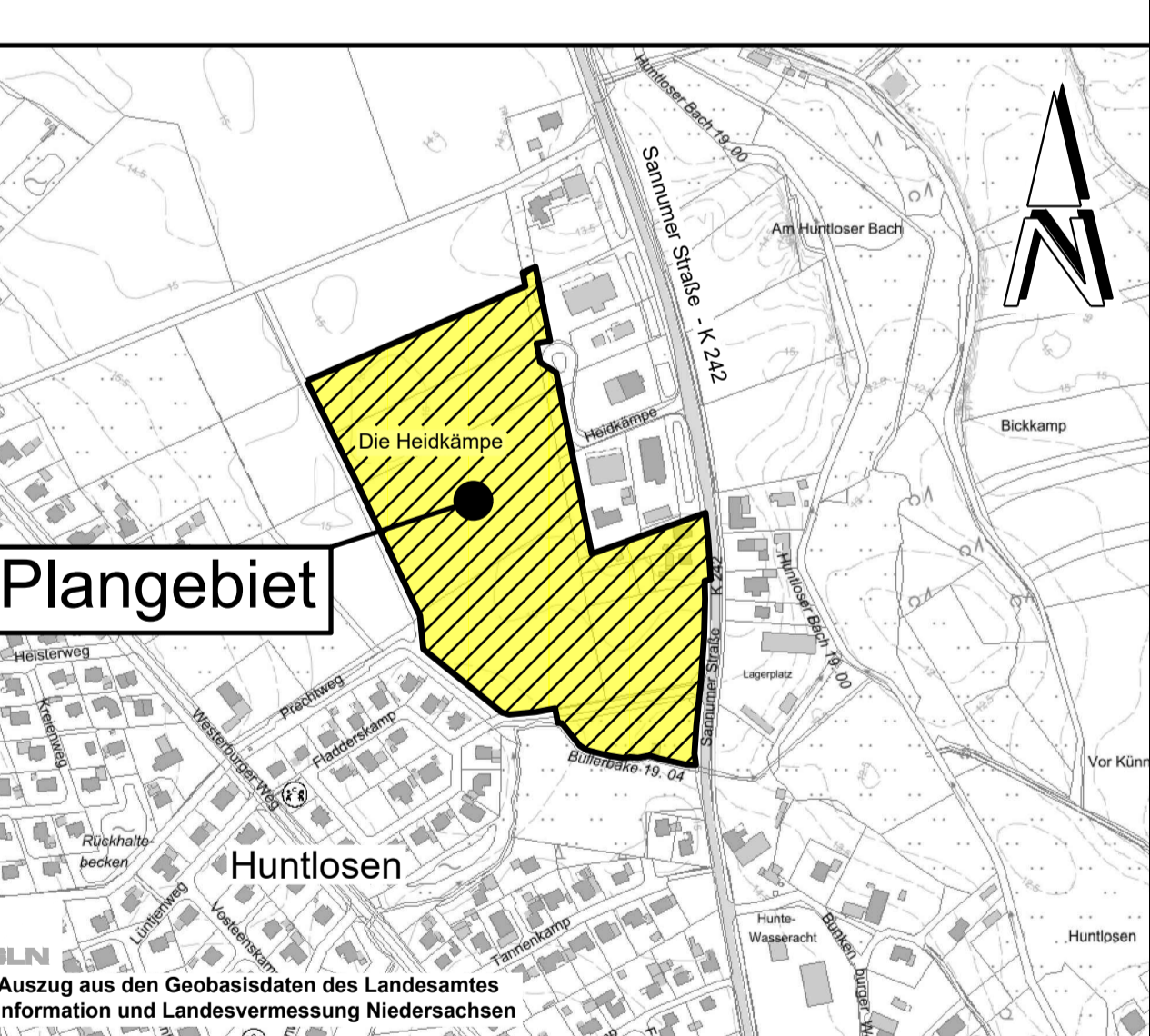
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017
- WA Allgemeine Wohngebiete
 - MI Mischgebiet
 - GE Gewerbegebiete e = mit Einschränkung
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 0,4 GRZ Grundflächenzahl
 - I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - SH = 0,30 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
 - TH = 6,50 m TH Traufhöhe als Höchstmaß
 - H = 9,50 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
 - L_{EK} Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/m² (gemäß DIN 45691))

- Sektor A Richtungssektoren (s. textl. Fests. 1.10)
- a Abweichende Bauweise, Gebäude bis 22 m Länge zulässig
- O Offene Bauweise
- △ Baugrenze nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Private Grünflächen (PG)
- Zweckbestimmungen:
RRA = Regenrückhalteanlage (RRA)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Großenkneten
Landkreis Oldenburg
Stand: 05.02.2026

" Huntlosen - Heidkämpe "

Mit örtlichen Bauvorschriften
- Entwurf -
- Auslegungsexemplar -