

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Fläche für Sport und Spielanlagen „Sportanlagen“
Die Fläche für Sport und Spielanlagen „Sportanlagen“ dient der Unterbringung von Sportanlagen sowie entsprechenden zweckgebundenen baulichen Anlagen, wie z.B. die zugehörigen Verwaltungs- und Büroräume oder -gebäude, Stellplätze und Anlagen.

1.2 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA1 und WA2) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Zahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet
Im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) sind je Einzelhaus höchstens fünf Wohnungen und je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je einzelhem Haus einer Hausgruppe sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

1.4 Mindestgrundstücksgröße im allgemeinen Wohngebiet
Im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke 500 m².

1.5 Überschreitung der Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet
Im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 nur um bis zu 25 % überschritten werden (gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO).

1.6 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.
Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze bis zu einem Abstand von 2 m zur Verkehrsfläche nicht zulässig.

1.7 Maximale Höhe baulicher Anlagen
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
Allgemeines Wohngebiet
Im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.
Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe (H) 10,50 m über der Sockelhöhe (SH). Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.
Für Gebäude mit einem Flachdach (Dachneigung maximal 20°) oder einem einseitig geneigten Pultdach ist im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) die maximale Gebäudehöhe auf 6,50 m begrenzt.
Fläche für Sport- und Spielanlagen
In der Fläche für Sport- und Spielanlagen darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.
In der Fläche für Sport- und Spielanlagen beträgt die höchstzulässige Traufhöhe (TH) 6,50 m über der Sockelhöhe (SH). Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind untergeordnete Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.
In der Fläche für Sport- und Spielanlagen beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe (H) 9,50 m über der Sockelhöhe (SH). Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.
Für Gebäude mit einem Flachdach (Dachneigung maximal 20°) oder einem einseitig geneigten Pultdach ist in der Fläche für Sport- und Spielanlagen die maximale Gebäudehöhe auf 6,50 m begrenzt.

1.8 Abweichende Bauweise
Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) und in der Fläche für Sport- und Spielanlagen wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach können die Hauptgebäude mit einer Gesamtlänge von maximal 70 m errichtet werden. Garagen und untergeordnete Nebenanlagen bleiben dabei unberücksichtigt.
Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach können die Hauptgebäude mit einer Gesamtlänge von maximal 25 m errichtet werden. Garagen und untergeordnete Nebenanlagen bleiben dabei unberücksichtigt.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) i. V. m. § 1a BauGB)
1.9.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der festgesetzten Flächen 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, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bäume, je 1,5 m² ein Gehölz zu setzen. Je angefangener 50 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Prunus spinosa	(Schlehe)
Betula pendula	(Sandbirke)	Quercus petraea	(Traubeneiche)
Corylus avellana	(Häselnuß)	Quercus robur	(Stieleiche)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)	Rosa canina	(Hundsrose)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)	Salix caprea	(Salweide)
Frangula alnus	(Faulbaum)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Populus tremula	(Zitterpappel)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)

1.9.2 Festgesetzte Einzelbäume
Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzanzpflanzung vorzunehmen.
Bei Erdarbeiten im Traufbereich der festgesetzten Einzelbäume, z.B. bei Kabelverlegungsarbeiten, sind die Vorschriften der DIN 18920 Garten- und Landschaftsbau zu beachten.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3)

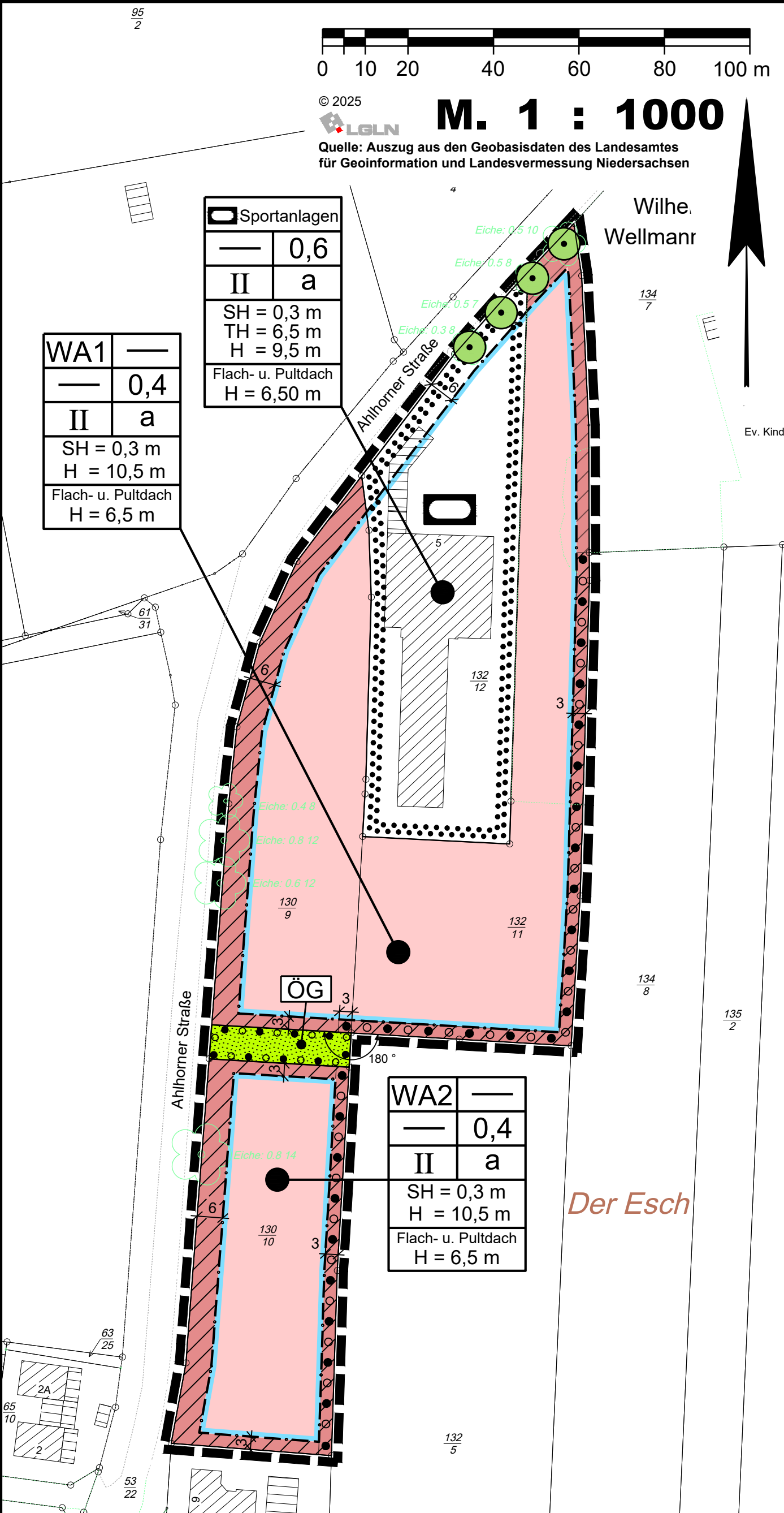
2.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Einfriedungen nur aus folgenden Materialien oder aus einer Kombination dieser Materialien zulässig:
a. Sichtmauerwerk
b. transparente, senkrecht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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,40 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze, zulässig. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für Hecken.

2.2 Gartengestaltung
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 Grundstückstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der erschließenden Straße und der zugewandten Gebäudfront. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beteinfassung und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Stellplätze und Wege sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

2.3 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.

2.4 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 Bodentunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. 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. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodentunde 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.

3.2 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.

3.3 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.
Sollen innerhalb der genannten Zeiten Bauflächenvorbereitungen durchgeführt werden, ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

3.4 Altlasten
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3.5 Kampfmittel
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.

3.6 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können beim Bauamt der Gemeinde Großenkneten (Markt 1, 26197 Großenkneten) eingesehen werden.

3.7 Planungsrechtliche Grundlagen
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der aktuellen Fassung.

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten diesen Bebauungsplan Nr. 145 "Östlich Ahlhorner Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Großenkneten, den
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 "Östlich Ahlhorner Straße" 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. 145 "Östlich Ahlhorner Straße" 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. 145 "Östlich Ahlhorner Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 145 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Großenkneten, den
Bürgermeister

Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 145 sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Großenkneten, den
Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 145 "Östlich Ahlhorner Straße" stimmt mit der Urschrift überein.

Großenkneten, den
Bürgermeister

Planunterlage für einen Bebauungsplan
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Großenkneten Flur: 17
Gemarkung: Großenkneten Auftrag: L 4 - 140 / 2025
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2026 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand März 2026). 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
- Katasteramt Wildeshausen -

Siegel
(Unterschrift)

Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

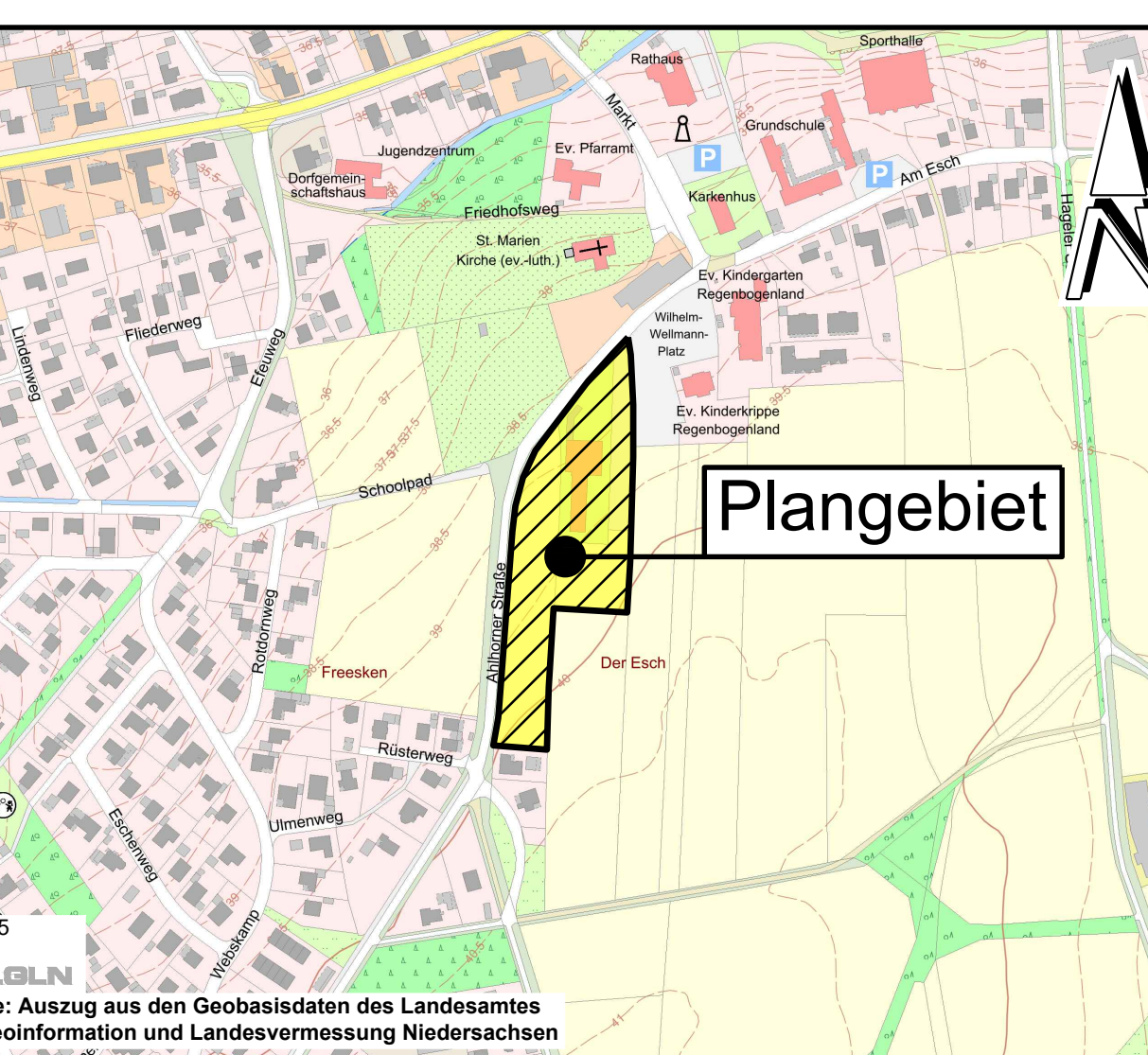
Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- WA Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
Einrichtungen und Anlagen:
Sportanlagen
- 0,4 GRZ Grundflächenzahl
- II Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- SH = 0,3 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
- TH = 6,5 m TH Traufhöhe als Höchstmaß
- H = 10,5 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Öffentliche Grünflächen (ÖG)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH)	
Traufhöhe (TH)	
Höhr baulicher Anlagen (H)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Großenkneten
Landkreis Oldenburg
Stand: 21.04.2026

Bebauungsplan Nr. 145

" Östlich Ahlhorner Straße "

Mit örtlichen Bauvorschriften

- Entwurf -