



Textliche Festsetzungen

1. **Gewerbegebiete GEE gemäß § 8 BauNVO**
 - 1.1 Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Vergnügungstätigkeiten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.
 - 1.2 Es sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, deren Emissionen für das Wohnen nicht wesentlich störend sind.
 - 1.3 Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.
2. **Höhenfestsetzungen gemäß § 18 BauNVO**
 - 2.1 Die maximale Gebäudehöhe ist durch die Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlagen bestimmt. Bezugspunkt ist der Punkt auf der Fahrbahnachse der Straße Am Kirchholz, der in der kürzesten Entfernung vor der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade liegt. In geringfügigem Ausmaß können Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile zugelassen werden.
Von den festgesetzten Bauhöhen sind Schornsteine und untergeordnete Gebäudeteile ausgenommen.
 - 2.2 Sockelhöhen: Die Oberkante der Erdgeschossfußböden von baulichen Anlagen muss mindestens 0,40 m über Oberkante der fertigen Fahrbahnachse liegen.
3. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig.
4. **Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
 - 4.1 Auf den gekennzeichneten Pflanzbindungsflächen ist der vorhandene Bewuchs zu erhalten. Lücken sind vollflächig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen aufzupflanzen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
 - 4.2 Es sind Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden.

Sträucher	
Hasel	Corylus avellana
Faulbaum	Frangula alnus (auf feuchten Standorten)
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Besenginster	Cytisus scoparius
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Schw. Johannisbeere	Ribes nigrum
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hartriegel	Conus sanguinea
Schneeball	Viburnum opulus u.ä.

Qualitäten: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 0,7 bis 0,9 m
5. **Schallemissionen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO**
 - 5.1 Im Plangebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Schallemissionen je m² überbaubare Grundstücksfläche die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bzw. nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.
Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Emissionskontingente wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (Quellhöhe 5 m über Grund) vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen Schalleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.
 - 5.2 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_{d} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Westlich Am Rieskamp“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Großenkneten, den _____

(Bürgermeister)

(Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Westlich Am Rieskamp“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Großenkneten, den _____

(Bürgermeister)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (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 _____

Katasteramt Wildeshausen

(Unterschrift)

(Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: J. Davis

im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg,
T 0441 598 453 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 09.02.2026

4. Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung ist vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht worden.

Großenkneten, den _____

(Bürgermeister)

5. Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis _____ gegeben.

Großenkneten, den _____

(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Großenkneten, den _____

(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Großenkneten, den _____

(Bürgermeister)

8. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 nicht geltend gemacht worden.

Großenkneten, den _____

(Bürgermeister)

9. Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Überschrift überein.

Großenkneten, den _____

(Bürgermeister)

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiet, eingeschränkt
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH: 10,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- a abweichende Bauweise: Gebäudelängen über 50 m zulässig

4. Grünflächen

- Private Grünfläche

5. Planungen, 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

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze umliegender Bebauungspläne
- Emissionskontingent tags/nachts (vgl. TF 5)
- Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente

Hinweise

1. **Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
2. **Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes 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. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Nds. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.
3. **Altlasten**

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
4. **Kampfmittel**

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.
5. **Artenschutz**

Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
Aus Gründen des vorbereitenden Artenschutzes darf die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Fällverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.
6. **Außenbeleuchtung**

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und nur mit insektenfreundlichen und insektenleuchten Lampengehäusen, mit nach unten abstrahlendem Lichtkegel mit Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit dem Orientierungswert einer Farbtemperatur von 1600 - 2400 Kelvin. Als Richtwerte der Beleuchtungsstärken sind max. 5 - 10 Lux anzuwenden und möglichst niedrige Leuchtpunkthöhen zur Erreichung der technisch notwendigen Ausleuchtung anzustreben.
7. **DIN-Vorschriften**

Die DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Großenkneten während der Dienststunden eingesehen werden.
8. **Überdeckung von Bebauungsplänen**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Westlich Am Rieskamp“ überdeckt einen Teilbereich des Ursprungsplanes Nr. 79.
Mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 tritt der überdeckte Teilbereich des v.g. Ursprungsbebauungsplanes außer Kraft.

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Gemeinde Großenkneten

Bebauungsplan Nr. 79

2. Änderung

"Westlich Am Rieskamp"

- Bauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -

- Entwurf -

M. 1 : 1000