

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 Verwaltungen,
- Gartenbetriebe,
- Tankstellen.

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.

1.3 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.

1.4 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. Im Mischgebiet 2 (MI 2) sind je Einzelhaus höchstens 4 Wohnungen 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

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Wallhecke und den südlich parallel zur Wallhecke verlaufenden Baugrenzen sind 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 Oberkante der Fahrbahnachse der nachfolgenden ausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet 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 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.

Im allgemeinen Wohngebiet 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 im allgemeinen Wohngebiet die maximale Gebäudehöhe auf die jeweils zulässige Traufhöhe begrenzt.

Mischgebiet (MI 1)

Im Mischgebiet (MI 1) darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.

Im Mischgebiet (MI 1) beträgt die höchstzulässige Traufhöhe (TH) 6,50 m über der Sockelhöhe. 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.

Im Mischgebiet (MI 1) 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 im Mischgebiet (MI 1) die maximale Gebäudehöhe auf die jeweils zulässige Traufhöhe begrenzt.

Mischgebiet (MI 2)

Im Mischgebiet (MI 2) darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.

Im Mischgebiet (MI 2) beträgt die höchstzulässige Traufhöhe (TH) 7,00 m über der Sockelhöhe. 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.

Im Mischgebiet (MI 2) beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe (H) 11,00 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 Mischgebiet (MI 2) die maximale Gebäudehöhe auf die jeweils zulässige Traufhöhe begrenzt.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im eingeschränkten Gewerbegebiet beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe (H) 10,0 m über der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

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 "Geräuschkontingentierung" weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Zusatzkontingente

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A, B und C können die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:

Sektor	Winkel		EK_zus_T dB (A) / m ²	EK_zus_N dB (A) / m ²
	Anfang	Ende		
A	335°	13°	17	17
B	13°	130°	6	6
C	130°	335°	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{EKj} durch L_{EKj} + L_{EK_zus_k} zu ersetzen ist.

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren im Plangebiet hat folgende UTM-Koordinaten:

Ost: 32451371.95 Nord: 5872021.01

Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen. Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_p den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

1.11 Verkehrslärmimmissionen

Innerehalb 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 Außenaufschußpegel gem. DIN 4109-2:2018:01 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen.

In diesem Bereich sind die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_w ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen.

Bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern vom Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind in diesem Bereich schalldämpfende, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Befestigung von Schließgeräten entweder über die von der Sannummer Straße vollständig abgewandte Fassadenseite oder über ansonsten ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Bei einer Unterschreitung der gesamt Bau-Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz im Einzelfall gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

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 standortheimischer 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. Die genannte Maßnahme ist durch den Grundstückseigentümer spätestens in der auf den Bezug des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die bei Pflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

1.12.2 Private Grünflächen - Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerehalb 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 bestehenden Gehölzbestände sind durch naturnahe Pflege dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuan-pflanzungen zu ersetzen.

Die Sträucher sind mindestens 1 x verpflanzt in einer Größe von 60-100 cm zu setzen. Die Laubbäume und Obstbäume sind als Hochstämme mindestens 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm zu setzen.

Pflanzliste

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

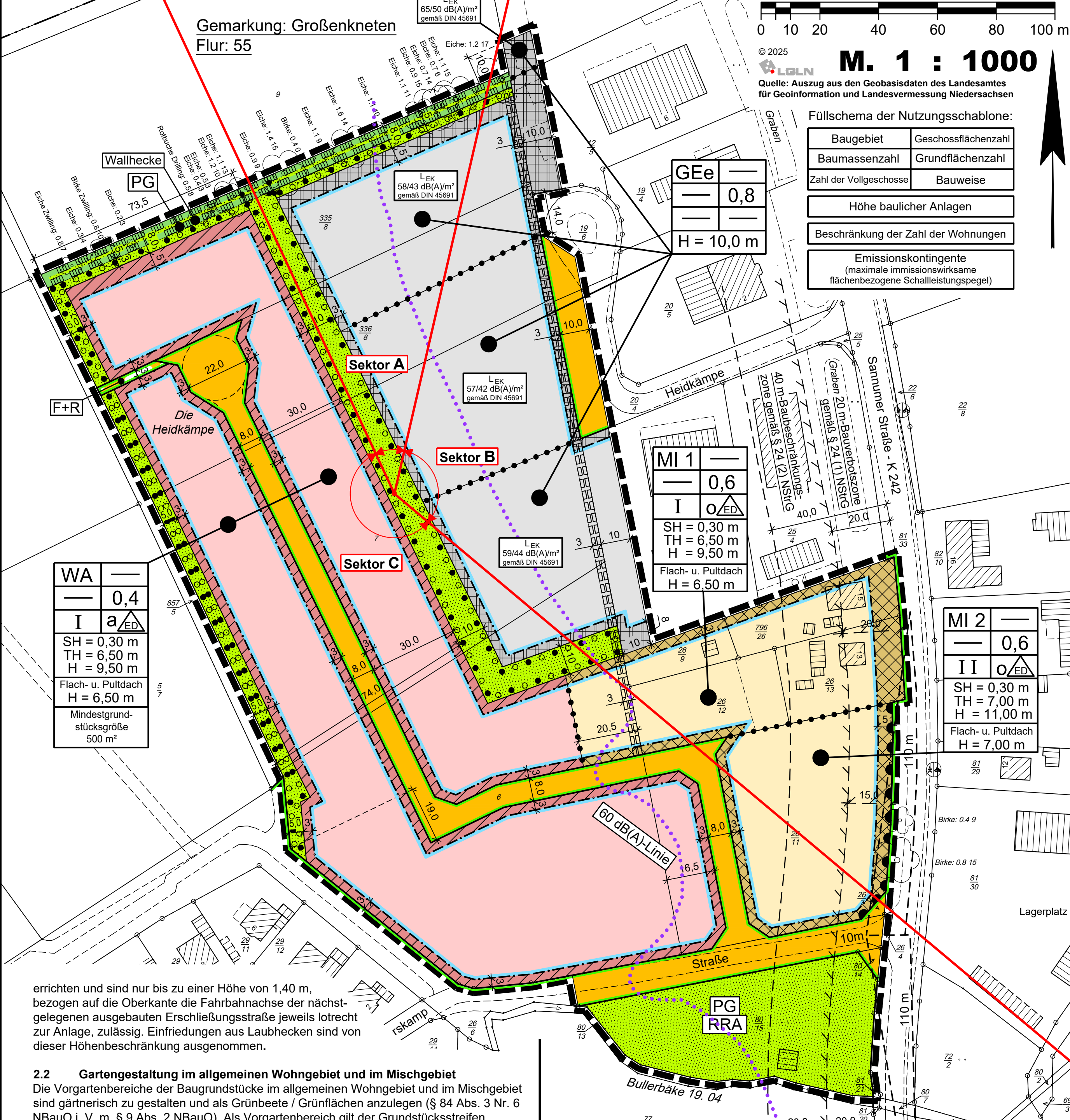
1.12.3 Private Grünfläche - Regenwasserrückhalteanlage (RRA)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhalteanlage" (RRA) dient der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung. Die Regenwasserrückhalteanlage ist intensiv zu pflegen.

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

2.1 Einfriedung im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet

Einfriedungen der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) nur aus Sichtmauerwerk, blinkdurchlässigen und senkrecht gegliederten Holzzaunen, als Laubhecken, oder aus einer Kombination der Materialien, zu



errichten und sind nur bis zu einer Höhe von 1,40 m bezogen auf die Oberkante der Fahrbahnachse der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Anlage, zulässig. Einfriedungen aus Laubhecken sind von dieser Höhenbeschränkung ausgenommen.

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 Gebäudefront. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassung und Terrassenanlegung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahren, Stellplätze und Wege sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

2.3 Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrigkeit 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, Holzkohlenansammlungen, 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. 0441/205768-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde 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.

3.3 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.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 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

Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerehalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 141 "Huntlosen - Heidkämpe" 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. 141 "Huntlosen - Heidkämpe" stimmt mit der Urschrift überein.

Großenkneten, den Bürgermeister

Planunterlagen für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur: 55
Maßstab: 1:1000 Auftrag: L 4 - 15 / 2025

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2025 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.22.2025). 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
	MI	Mischgebiet
	GE	Gewerbegebiete e = mit Einschränkung
	GRZ	Grundflächenzahl
	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	SH	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
	TH	Traufhöhe als Höchstmaß
	H	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
	LEK	Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/m ² (gemäß DIN 45691))

Sektor A Richtungssektoren (s. textl. Fests. 1.10)

Abweichende Bauweise, Gebäude bis 22 m Länge zulässig
 Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

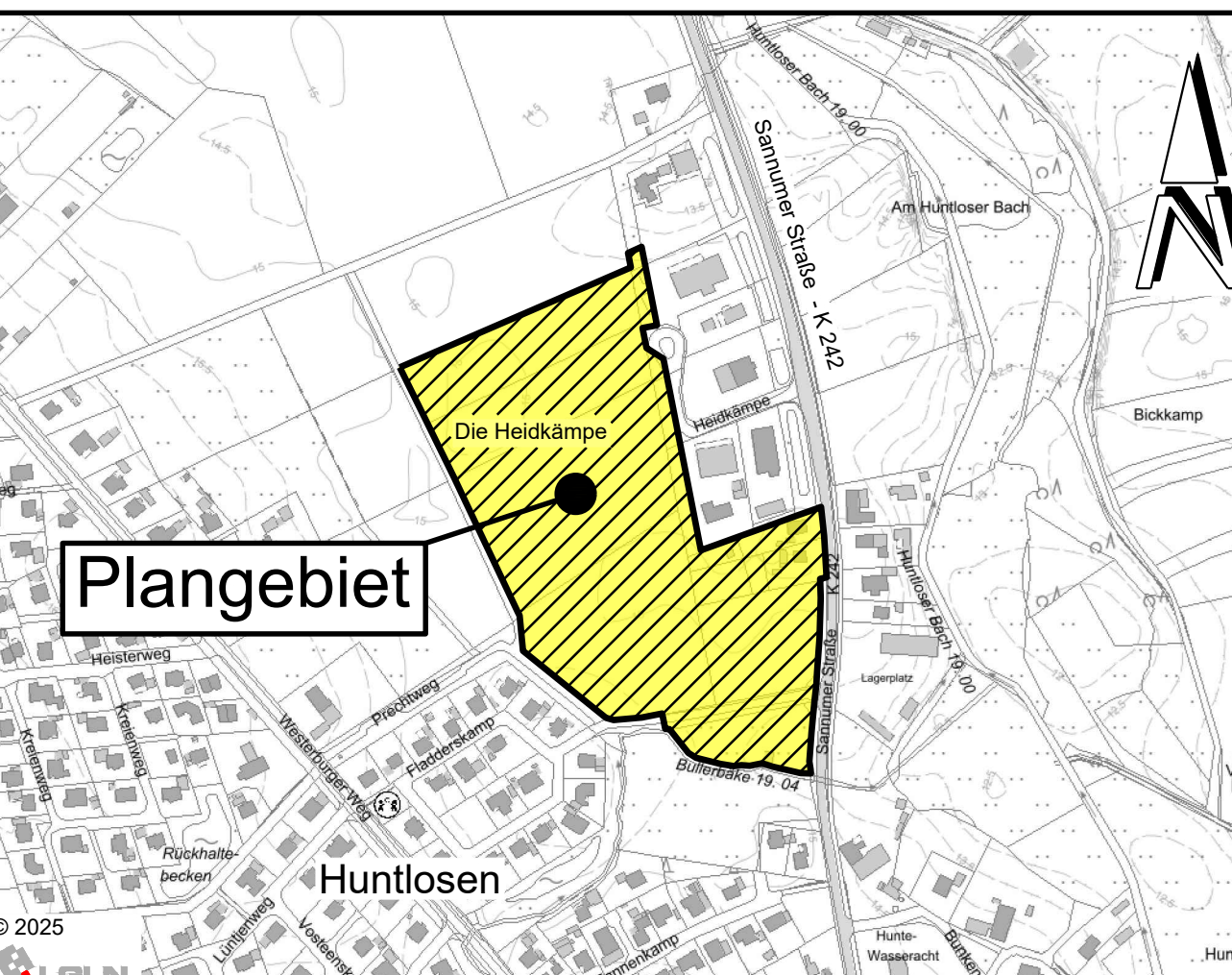
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Private Grünflächen (PG) Zweckbestimmung:
 RRA = Regenrückhalteanlage (RRA)

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
 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



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

Gemeinde Großenkneten
Landkreis Oldenburg
Stand: 21.05.2026

Bebauungsplan Nr. 141

" Huntlosen - Heidkämpe "

Mit örtlichen Bauvorschriften
- Vorlage Satzungsbeschluss -