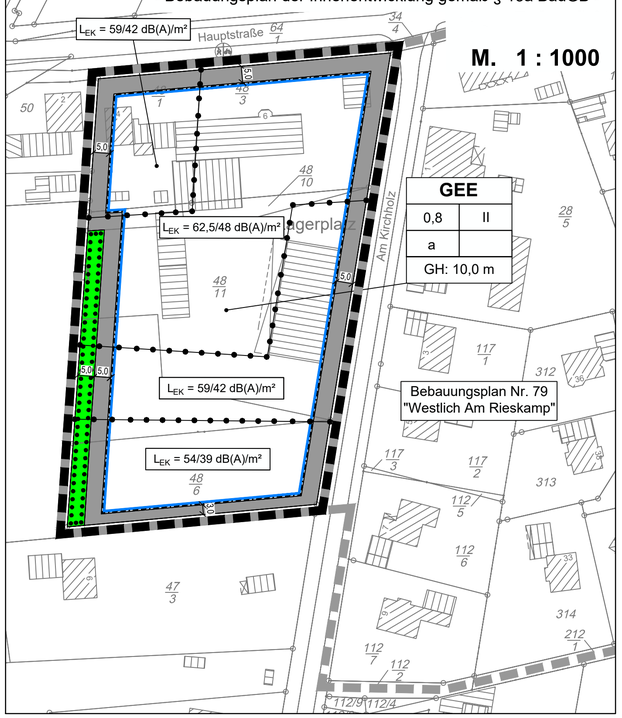
Gemeinde Großenkneten

Bebauungsplan Nr. 79
2. Änderung

"Westlich Am Rieskamp"

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -

M. 1 : 1000



Textliche Festsetzungen

1. Gewerbegebiete GEE gemäß § 8 BauNVO

1.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Vergnügungsstätten 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 den Fahrbahnachsen der Hauptstraße bzw. der Straße Am Kirchholz, der in der kürzesten Entfernung vor der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade liegt.

Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen können für untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten (z. B. Schornsteine, Lüftungs- und Aufzugsanlagen, Antennen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) bis zu einem Ausmaß von 1,50 m zugelassen werden.

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.

Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen sowie sonstige Versiegelungen unzulässig.

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 monogya
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

Sträucher:	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 m^2 überbaubare Grundstückfläche die festgesetzten Emissionskontingente LEK 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 Schallleistungspegel 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_r 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,

2025

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 998 453 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de
lux planung

Oldenburg, den 24.08.2026

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 Germeinde 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)

Übersichtsplan

M . 1 : 5.000

Gemeinde Großenkneten

Bebauungsplan Nr. 79
2. Änderung

"Westlich Am Rieskamp"

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -

M. 1 : 1000

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

GEE — 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

L_{EK} = 60/45 dB(A)/m² — 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), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

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, Gebüschen 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 insektendichten 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.

Blendwirkungen gegenüber der westlich verlaufenden Bahnstrecke sowie Verfälschungen, Überdeckungen oder Vortäuschungen von Signalbildern sind auszuschließen.

7. DIN- Vorschriften

Die DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Großenkneten während der Dienststunden eingesehen werden.

8. Bahnanlagen

Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke 1502 Oldenburg - Osnabrück. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (u. a. Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe, elektrische und magnetische Felder). Diese Einwirkungen sind entschädigungslos hinzunehmen; Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn bestehen nicht. Erforderliche Schutzvorkehrungen für empfindliche technische Geräte obliegen dem Bauherrn.

9. 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.