Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung 1990)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

MD — Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
I	Zahl der Vollgeschosse
FH	Firsthöhe
TH	Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

R — Hochwasserrückhaltebecken

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

F 600 m² — Mindestgröße der Baugrundstücke

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologisch reichhaltigen Region. Nordlich des überplanten Areals befinden sich zwei kleinere, denkmalgeschützte Hügelgräberfelder (Großenkneten, FStNr. 207-214). Auch im Plangebiet muss mit weiteren, bisher unbekannten Fundstellen gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützt sind.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon 0441-799-2120, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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.

2. Altablagerungen

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten im Kronentraufbereich von standortheimischen Gehölzen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege - Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999“ (RAS-LP 4) zu beachten.

5. Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Großenkneten

Der Bebauungsplan Nr. 125 liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Großenkneten. Die Auflagen der Schutzzonenverordnung von Großenkneten vom 13.12.2003, die landesweite Schutzzonenverordnung vom 09.11.2009, die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWaG) sowie die Technischen Regeln DVGW - Arbeitsblatt W 101 sind anzuwenden.

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die in *Allgemeinen Wohngebieten* (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 In den mit der Ziffer 1 gekennzeichneten *Dorfgebieten* (MD[1]) sind gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO unzulässig

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO,
- sonstige Gewerbebetriebe i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO,
- Tankstellen i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO.

1.3 Die in *Dorfgebieten* (MD[1], MD[2]) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um insgesamt bis zu 25 v. H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Abweichend hiervon dürfen die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster, Rasensteinen oder Schotterrasen befestigt sind, die Grundflächenzahl um bis zu 50 v. H. überschreiten.

2.2 Firsthöhe

In den mit der Ziffer 1 gekennzeichneten *Dorfgebieten* (MD[1]) sowie in den *Allgemeinen Wohngebieten* (WA) beträgt die zulässige Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen max. 9,0 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Die zulässige Firsthöhe darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch Anlagen des Immissionsschutzes (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) und sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO mit untergeordneter Grundfläche um max. 1,0 m überschritten werden.

Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.3 Traufhöhe

In den mit der Ziffer 1 gekennzeichneten *Dorfgebieten* (MD[1]) sowie in den *Allgemeinen Wohngebieten* (WA) muss die Traufhöhe (TH; Schnittpunkt der Oberfläche der Dachhaut mit der Außenseite der aufgehenden Außenwand) auf mindestens 2/3 der Traufläge zwischen 3,0 m und 6,0 m liegen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Von allen Festsetzungen zur Traufhöhe ausgenommen sind die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern sowie untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Gauben und Vordächer).

Von der Festsetzung zur Mindesttraufhöhe ausgenommen sind Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze.

Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.4 In den mit der Ziffer 1 gekennzeichneten *Dorfgebieten* (MD[1]) sowie in den *Allgemeinen Wohngebieten* (WA) beträgt die zulässige Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (2 Wo)

In den mit der Ziffer 1 gekennzeichneten *Dorfgebieten* (MD[1]) sowie in den *Allgemeinen Wohngebieten* (WA) sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Pro Baugrundstück sind in den in Satz 1 genannten Gebieten jeweils maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Untergeordnete Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der im Bebauungsplan durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften entgegenstehen. TF 4.2 bleibt hiervon unberührt.

4.2 Auf den in der Planzeichnung mit der nebenstehenden Signatur gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO).

5. Grünordnung

5.1 Innerhalb des Plangebietes sind alle standortheimischen Laubbäume mit einem Stammdurchmesser > 0,3 m (gemessen 1,0 m über OK-Gelände) zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück an ungefähr gleicher Stelle mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die Entfernung eines zu erhaltenden Laubbaumes ist als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern dazu das Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 36 BauGB) hergestellt ist. Es ist eine Nachpflanzung auf dem betroffenen Grundstück mit Gehölzen gleicher Art vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5.2 Innerhalb der *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* ist der gesamte Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen an ungefähr gleicher Stelle mit standortheimischen Gehölzen (z. B. Eberesche, Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Hundsrose, Moorbirke, Ohr-Weide, Rotbuche, Sand-Birke, Schlehe, Stieleiche, Weißdorn) zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5.3 Die *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* sind mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Folgende Mindestpflanzdichten und -qualitäten sind einzuhalten:

- Pro 50 m² ist ein Laubbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 2 - 3 x verpflanzt, mit Ballen, 10 - 12 cm Stammumfang, zu pflanzen.
- Pro 1,5 m x 1,5 m ist ein Strauch in der Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm Höhe, zu pflanzen.

Als Gehölze sind zu verwenden:

- Laubbäume: Stiel-Eiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Sand-Birke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus)
- Sträucher: Eberesche (Sorbus aucuparia), Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Faulbaum (Frangula alnus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Stechpalme (Ilex aquifolium)

Die anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen an ungefähr gleicher Stelle mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Örtliche Bauvorschrift
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3, 4 und 6 NBauO)

1. Dachneigung

In den mit der Ziffer 1 gekennzeichneten *Dorfgebieten* (MD[1]) sowie in den *Allgemeinen Wohngebieten* (WA) sind nur geneigte Dächer mit Neigungen von mindestens 18° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Wintergärten, die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Gauben, Vordächer), Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze.

2. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

In den mit der Ziffer 1 gekennzeichneten *Dorfgebieten* (MD[1]) sowie in den *Allgemeinen Wohngebieten* (WA) sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur aus folgenden Materialien oder aus einer Kombination dieser Materialien zulässig:

a. Sichtmauerwerk

b. transparente, senkrecht gegliederte Holzzäune

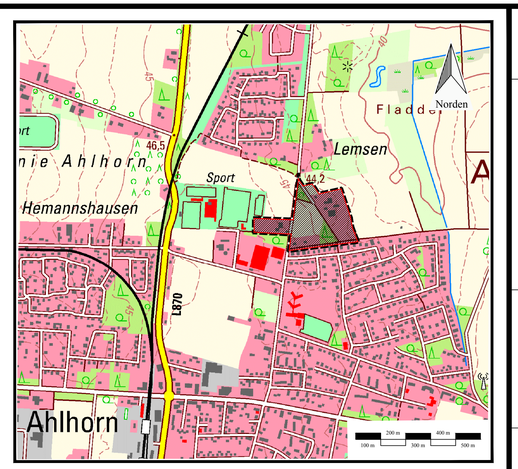
c. transparente, senkrecht gegliederte Metallzäune

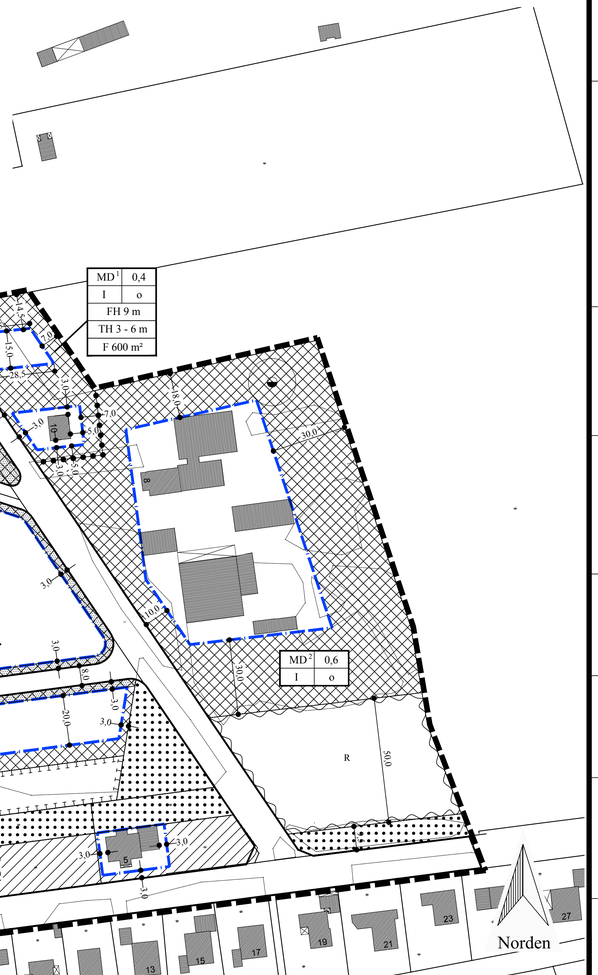
d. Laub-Hecken

Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, dürfen eine Höhe von 1,40 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze, nicht überschreiten. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für Hecken.

3. Zuwiderhandlungen gegen die örtliche Bauvorschrift

Ordnungswidrig handelt, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).





Bebauungsplan 125

Gemeinde Großenkneten
(Landkreis Oldenburg)

„Ahlhorn - Nördlich Triftweg“
Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 77
„Ahlhorn - Lemsen“
mit örtlicher Bauvorschrift

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3, 4 und 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten den Bebauungsplan Nr. 125 „Ahlhorn - Nördlich Triftweg“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 25.03.2019

L. S. gez. Schmidtke Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 18.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Ahlhorn - Nördlich Triftweg“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Großenkneten, den 25.03.2019

L. S. gez. Schmidtke Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
Vermessungsbüro Kalus
ObVI Torben Kalus, M.Sc.
Bloherfelder Straße 144
26129 Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 10.08.2017). 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.

Oldenburg, den 24.07.2019

gez. T. Kalus
L. S. Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

PlanForum
PlanForum Nord GmbH — *Fon: (0 44 35) 97 15 85*
Am Rieskamp 14 — *Fax: (0 44 35) 97 15 86*
26197 Großenkneten — *info@planforum-nord.de*

Großenkneten, den 08.09.2017 / 03.11.2017 / 16.04.2018 / 18.04.2018 / 28.08.2018 / 14.02.2019

gez. J. Mrotzek
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 31.05.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 125 „Ahlhorn - Nördlich Triftweg“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 12.11.2018 bis 12.12.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Großenkneten, den 25.03.2019

L. S. gez. Schmidtke Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 125 „Ahlhorn - Nördlich Triftweg“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 25.03.2019

L. S. gez. Schmidtke Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 125 „Ahlhorn - Nördlich Triftweg“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.11.2019 in Kraft getreten.
Großenkneten, den 14.11.2019

L. S. gez. Schmidtke Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 125 „Ahlhorn - Nördlich Triftweg“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Großenkneten, den .....

( )
Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Ahlhorn - Nördlich Triftweg“ stimmt mit der Urschrift überein.
Großenkneten, den .....

(Schmidtke)
Bürgermeister