

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Großenkneten diesen Bebauungsplan Nr. 133 "Halenhorst – Östlich Vor der Reihe" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt.

Großenkneten, den 05. 10. 2021

L.S.

gez. Schmidtke


Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2021  **LGLN**  
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 vom 01/2021). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg  
- Katasteramt Wildeshausen -

Wildeshausen den 18. 11. 2021

L.S.

gez. Müller

Katasteramt Wildeshausen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 04. 10. 2021

gez. D. Janssen

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 21.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.12.2019 in der NWZ bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Großenkneten, den 05. 10. 2021

L.S.

gez. Schmidtke

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 17.06.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.06.2021 in der NWZ bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 05.07.2021 bis 05.08.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großenkneten, den 05. 10. 2021

L.S.

gez. Schmidtke

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 133 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.10.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den 05. 10. 2021

L.S.

gez. Schmidtke

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 27.11.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 133 ist damit am 27.11.2021 in Kraft getreten.

Großenkneten, den 29. 11. 2021

L.S.

gez. Schmidtke

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 133 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 133 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Großenkneten, den .....

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Großenkneten, den .....

GEMEINDE GROßENKNETEN  
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368)

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 364)

**Baumutzungsverordnung (BauMVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Es gilt die BauNVO 2017

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

**Allgemeine Wohngebiete (WA)**

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden die innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

**2.1** Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO werden nachfolgende Höhenbegrenzungen als Höchstmaße festgesetzt:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA gilt die maximale Firsthöhe von 9,0 m. Als oberer Bezugspunkt gilt jeweils der höchste Punkt des Gebäudes. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA gilt die maximale Traufhöhe von 4,5 m. Die Traufhöhe wird definiert als die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

Die maximale Sockelhöhe beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 0,3 m. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigungsboden).

**2.2** Als unterer Bezugspunkt gilt die Mitte der Oberkante der Erschließungsstraße (Vor der Reihe).

**2.3** Zu messen ist gemäß § 18 (1) BauNVO am Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche der Planstraße, die von der Erschließungsstraße „Vor der Reihe“ in das Gebiet führt. Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1 m sind zulässig.

3. Bauweise

**3.1** In den Allgemeinen Wohngebieten WA gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit maximalen Gebäudelängen von 50 m.

**3.2** Gemäß § 22 (2) S. 3 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet ist gemäß § 12 (6) BauNVO die Errichtung von Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in den straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

5. Mindestgrundstücksgößen

Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB darf die Größe der Baugrundstücke 800 m² in den Allgemeinen Wohngebieten nicht unterschreiten.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt.

7. Grünordnerische Festsetzung / Natur und Landschaft

7.1 Grünflächen mit Anpflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB am südlichen Plangebietsrand zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten privaten Grünflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen der nachfolgenden Gehölzauswahl zu bepflanzen. Die Bepflanzung erfolgt zur aufgelockerten landschaftlichen Einbindung auf mindestens 75 % der Anpflanzfläche 4-reihig, lochversetzt, Abstand in der Reihe ca. 1,25 m.

Großkronige Bäume sind in Pflanzabständen von etwa 6 m zu pflanzen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten; bei Abgang der Gehölze sind artgleiche Nachpflanzungen vorzunehmen.

Sträucher	
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schliehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Asch-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>

Bäume	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>


Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb der auf den Bezug des Bauvorhabens folgenden Planperiode (Oktober – April) vom Grundstückseigentümer bzw. Verrusacher des Eingriffs fachgerecht anzulegen.

7.2 Grünfläche mit Maßnahmen für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 (1) Nr. 15 und 16 BauGB

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserversickerungsbecken“ (RVB) ist gemäß § 9 (1) Nr. 15 und 16 BauGB naturnah mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und Geländetiefen zu gestalten, mit einer für das nordwestdeutsche Tiefland geeigneten artenreichen Regioaartmischung einzusäen und extensiv, maximal einmalige Mahd pro Jahr außerhalb der Vegetationsperiode, zu pflegen. Unterhaltungsmaßnahmen nach den für die Regenrückhaltung bzw. -versickerung erforderlichen Erfordernissen sind zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet


2. Maß der baulichen Nutzung


0,3 Grundflächenzahl


I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß


TH 4,5 m  
FH 9,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen


 nur Einzelhäuser zulässig


 Baugrenze


 überbaubare Fläche


 nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

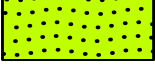
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche


 Straßenbegrenzungslinie


 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

 Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

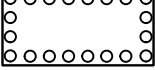
9. Grünflächen

 Private Grünfläche


 Öffentliche Grünfläche


 Zweckbestimmung: Regenwasserversickerungsbecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 III NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit den im Bebauungsplan Nr. 133 „Halenhorst – Östlich Vor der Reihe“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten.

2. Dachform

In den Allgemeinen Wohngebieten sind für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig.

Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen, Carports und überdachten Einstellplätzen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.

3. Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung sind auf mind. 2/3 der jeweiligen Gebäudeseiten nur naturrote (in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016), braunrote (in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 8004, 8012) oder anthrazitfarbene (in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 7009-7016, 7021, 7022, 7024, 9004, 9007, 9011, 9017) nicht reflektierende Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig.

Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen bleiben davon unberührt.

4. Fassadenmaterial

Innerhalb des Plangebietes sind die Außenfassaden aller Hauptgebäude sowie Nebenanlagen und Garagen ausschließlich als Verblendmauerwerk in rotem bzw. rotbraunem Farbton als Grundmaterial herzustellen. Die zulässigen Farböne sind in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000 – 3003, 3009, 3011, 3013 und 3016 auszuwählen. Eine Gestaltung als Holzfachwerk ist zulässig.

Fassadengestaltungen aus den Baumaterialien Holz und Schiefer sind ausschließlich für Gliederungs- und Gestaltungszwecke bis zu jeweils 1/3 der einzelnen Gebäudeseiten zulässig.

5. Einstellplätze

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO ist die Anzahl der privaten Einstellplätze (2 Stück pro Wohneinheit) auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

6. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksbereiche

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die Vorgartenbereiche der Baugrundstücke gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassenutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Als Vorgartenbereich gilt der Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der erschließenden Straße und der zugewandten Gebäudefront.

7. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder durchsichtige Zäune (hinterliegend auf der Grundstückssseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Transparente Holzzäune und Natursteinmauern sind ebenfalls zulässig.

Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Gemessen ab der Oberkante der Straßenfahrbahn dürfen straßenseitige Grundstückseinfriedungen eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für Hecken. Die Einfriedungen dürfen pro Grundstück für eine Zufahrt/Zuwegung in einer Breite von 5 m unterbrochen werden.

8. Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Die Höhe der Geldbuße obliegt der Ermessensentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und bestimmt sich nach den Vorgaben der §§ 35 ff. OWVG.

Nachrichtliche Übernahme/Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des Nieders. 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 Abs. 2 des Nieders. 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.

2. Altlasten

Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Oldenburg zu benachrichtigen.

3. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

4. Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Gemeinde Großenkneten  
Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 133  
"Halenhorst - Östlich Vor der Reihe"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO  
im Verfahren gemäß § 13b BauGB

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

ABSCHRIFT

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de

