

This detailed cadastral map of Flur 31 in Großenkneten shows a complex arrangement of land parcels. The map includes several roads: Eibenweg, Eppernweg, Pappelweg, faibuchenweg, Hemannshausen, Weg, Eisenbahn, and Oldenburger Straße L870. Two specific areas are highlighted with red outlines and labeled: 'Anderungsbereich A' (a green-shaded area) and 'Anderungsbereich B' (a red-shaded area). Both areas are associated with a circular symbol containing the text 'WA: I 400 03 04'. The map also shows various other features such as 'Kompostierungsanlage' (composting facility), 'Spielplatz' (playground), and 'Brachland' (barren land). The map is color-coded with different shades of green and yellow to distinguish between different types of land use or ownership.

1. **WA¹-Gebiet**
Innerhalb des WA¹-Gebietes sind nicht zulässig:
 - (1) die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO¹⁰⁰ allgemein zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe),
 - (2) die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke),
 - (3) die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).
2. **WA²-Gebiet**
Innerhalb des WA²-Gebietes sind die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
3. **Mindestgröße der Baugrundstücke**
Die Größe der Baugrundstücke muß mindestens 600 m² betragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB).
4. **Grundfläche, Geschoßfläche**
 - 4.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahren nur bis zu max. 20 v. H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
 - 4.2 Bei der Grundfläche sind die Flächen für Aufenthaltsräume in Geschossen, die nicht Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
5. **Garagen, Nebenanlagen**
Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind innerhalb der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze) nicht zulässig.

- ## Immissionsschutz (nur Änderungsbereich B)
- Innerhalb des WA¹-Gebietes müssen oberhalb des Erdgeschosses Fenster und Außenwände von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO sowie Dächer und Dachschwänge bei einem ausgebauten Dachgeschoß nach DIN 4109 (Tabelle 2) ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) erfüllen.
- ## Gestalterische Festsetzungen
- (Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauBG | V. mit § 66, 97 und 98 NBauO)
- Dachform, Dachneigung**

Innerhalb der WA¹- und WA²-Gebiete sind nur Dächer mit Neigungen von mindestens 30° zulässig.
 - Fassaden**

Für die sichtbaren Flächen der Außenwände der baulichen Anlagen ist nur die Verwendung von unverputzten Verblenden zulässig.
 - Trauf- und Firsthöhe**

Die Trauf- und Firsthöhe der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:

 - Für das WA¹ im Änderungsbereich B (Zweigeschossigkeit):

Firsthöhe:	max. 12,50 m, gemessen über OK-Fahrbahnhmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße.
------------	--
 - Für die übrigen WA¹- und WA²-Gebiete (Änderungsbereich A):

Firsthöhe:	max. 9,00 m, gemessen über OK-Fahrbahnhmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße.
Traufhöhe:	(Schnittpunkt Dach/Außenkante Mauerwerk) Maximalhöhe: 4,5 m, Minimalhöhe: 3,0 m, gemessen über OK-Fahrbahnhmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße.
 - Ausnahmen**

Von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 1 und 3 ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.

1. Dachform, Dachneigung	Innerhalb der WA ¹ - und WA ² -Gebiete sind nur Dächer mit Neigungen von mindestens 30° zulässig.		
2. Fassaden	Für die sichtbaren Flächen der Außenwände der baulichen Anlagen ist nur die Verwendung von unverputzten Verblendern zulässig.		
3. Trauf- und Firsthöhe	Die Trauf- und Firsthöhe der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:		
(a) Für das WA ¹ im Änderungsbereich B (Zweigeschossigkeit):	<table border="0"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Firsthöhe:</td> <td>max. 15,00 m, gemessen über OK-Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße.</td> </tr> </table>	Firsthöhe:	max. 15,00 m, gemessen über OK-Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße.
Firsthöhe:	max. 15,00 m, gemessen über OK-Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße.		
(b) Für die übrigen WA ¹ - und WA ² -Gebiete (Änderungsbereich A):	<table border="0"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Firsthöhe:</td> <td>max. 9,00 m, gemessen über OK-Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße.</td> </tr> </table>	Firsthöhe:	max. 9,00 m, gemessen über OK-Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße.
Firsthöhe:	max. 9,00 m, gemessen über OK-Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße.		
Traufhöhe:	(Schnittpunkt Dach/Außenkante Mauerwerk) Maximalhöhe: 4,5 m, Minimalhöhe: 3,5 m, gemessen über OK-Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße.		
4. Ausnahmen	Von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 1 und 3 ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden		



(Wolff) Gemeindedirektor	(Berraska) Gemeindedirektor
Alle Rechte vorbehalten	Bebauungsplan-Nr. 5

$M_s = 1:1000$

Planunterlage VP 18/1990 Maßstab 1:1000
 Angelerbtigt nach den Liegenschaftskarten des

Verneinungserlaubnis erteilt nach