

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung 1990)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

 	Allgemeines Wohngebiet
--	------------------------

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
FH	Firsthöhe
TH	Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

 	Offene Bauweise
 	Nur Einzelhäuser zulässig
 	Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 	Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 	Straßenverkehrsflächen
 	Straßenbegrenzungslinie
 	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)
 	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

 	Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser
--	---

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 	Grünflächen
 	Spielfeld (öffentliche Grünfläche)
 	Feuerwehr - Übungsfläche (private Grünfläche)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserrwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

 	Hochwasserrückhaltebecken
--	---------------------------

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
--	---

Sonstige Planzeichen

 	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
 	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (als Höchstmaß)
 	Mindestgröße der Baugrundstücke

Planzeichen ohne Normcharakter

 	Wallhecke (nachrichtliche Übernahme laut Hinweis des LK Oldenburg, geschützt gemäß § 29 BNatSchG i. V. m. § 22 NAGBNatSchG)
--	---

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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.

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

Die in *Allgemeinen Wohngebieten* (WA¹, WA², WA³) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 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 breitflügig verlegtem Natursteinpflaster, Rasensteinen oder Schotterrasen befestigt sind, die Grundflächenzahl um bis zu 50 v. H. überschreiten.

2.2 Zulässige Firsthöhe

Als Bezugshöhe für die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Firsthöhe (FH) gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks (§ 18 Abs. 1 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.

2.3 Traufhöhe

In den mit den Ziffern 2 und 3 gekennzeichneten *Allgemeinen Wohngebieten* (WA², WA³) muss die Traufhöhe (TH; Schnittpunkt der Oberfläche der Dachhaut mit der Außenseite der aufgehenden Außenwand) auf mindestens 2/3 der Traufhöhe 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. Gauen 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 Mindestgröße der Baugrundstücke

In den mit der Ziffer 2 gekennzeichneten *Allgemeinen Wohngebieten* (WA²) beträgt die zulässige Mindestgröße der Baugrundstücke 300 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

In den mit der Ziffer 3 gekennzeichneten *Allgemeinen Wohngebieten* (WA³) beträgt die zulässige Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (2 Wo / 4 Wo)

3.1 In den mit der Ziffer 1 gekennzeichneten *Allgemeinen Wohngebieten* (WA¹) sind maximal vier Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

3.2 In den mit der Ziffer 3 gekennzeichneten *Allgemeinen Wohngebieten* (WA³) sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Pro Baugrundstück sind 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 Die mit der Ziffer 1 gekennzeichneten *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen an ungefähr gleicher Stelle mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen.

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.

Es sind einheimische Laubgehölze für sandig-lehmige Böden der „Auflistung ausgewählter früh-, mittel- und spätblühender einheimischer Gehölze“ der Naturschutzstiftung des Landkreises Oldenburg (Stand 19.07.2017) zu verwenden. Dazu gehören z. B.:

- Laubbäume: Sand-Birke, Buche, Eberesche, Stiel-Eiche, Schwarz-Erle, Hainbuche.
- Sträucher: Faulbaum, Besen-Ginster, Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hundsrose, Kreuzdorn, Schlehe, Stechpalme, Sal-Weide, Ohr-Weide, Grau-Weide, Eingriffeliger Weißdorn.

5.3 In den mit Ziffer II gekennzeichneten *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist eine Wallhecke nach den Vorgaben des Förderprogramms „Wallhecken im Oldenburger Land“ (NLWKN, Broschüre Stand Januar 2015) anzulegen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Der Wall soll folgende Maße aufweisen:

- Sohlenbreite: 2,0 - 3,0 m
- Wallhöhe: 1,0 - 1,5 m
- Kronenbreite: 0,5 - 1,0 m

Der Wall ist nach den Vorgaben des o. g. Förderprogramms mit wallheckentypischen standortgerechten Laubgehölzen (z. B. Stieleiche, Rotbuche, Hängebirke, Feldalton, Weißdorn, Hasel, Schlehe) zu bepflanzen. Dabei sind Sträucher in Pflanzabständen von 1,0 m - 2,0 m in versetzten Reihen zu pflanzen. Bäume sind einreihig in Abständen von mindestens 5 m nur auf der Wallkrone zu setzen. Der Wall ist mit Holzschackeln oder Rindenmulch abzudecken. Erd- und Pflanzarbeiten, die Anwuchspflege sowie regelmäßige Pflegearbeiten sind gemäß der o. g. Broschüre durchzuführen.

Die Flächen beidseits des Walls sind mit einer krautreichen Saatgutmischung zu begrünen und jährlich einmalig nach Ende der Brut- und Setzzeit (15. Juli) zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

6. Immissionsschutz

6.1 Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden

In dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich III (LPB III) sind durch die Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüfter, Dächer, etc.) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie Büroräumen die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w,ab}) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III: erf. R_{w,ab} = 35 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen
erf. R_{w,ab} = 30 dB(A) für Büro- und Sozialräume

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt auf Grundlage der DIN 4109. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

6.2 Schallschutz von Außenwohnbereichen

Innerhalb des Plangebietes sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) so anzulegen, dass der Orientierungswert gemäß DIN 18005 von 55 dB(A) für *Allgemeine Wohngebiete* eingehalten wird.

6.3 Schallschutz von Schlafräumen

Innerhalb des Plangebietes ist in Schlafräumen zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Örtliche Bauvorschrift

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

1. Dachneigung

Innerhalb des Plangebietes sind nur geeignete Dächer mit Neigungen von mindestens 18° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Wintergärten, die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Gauen, Vordächer), Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze.

2. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

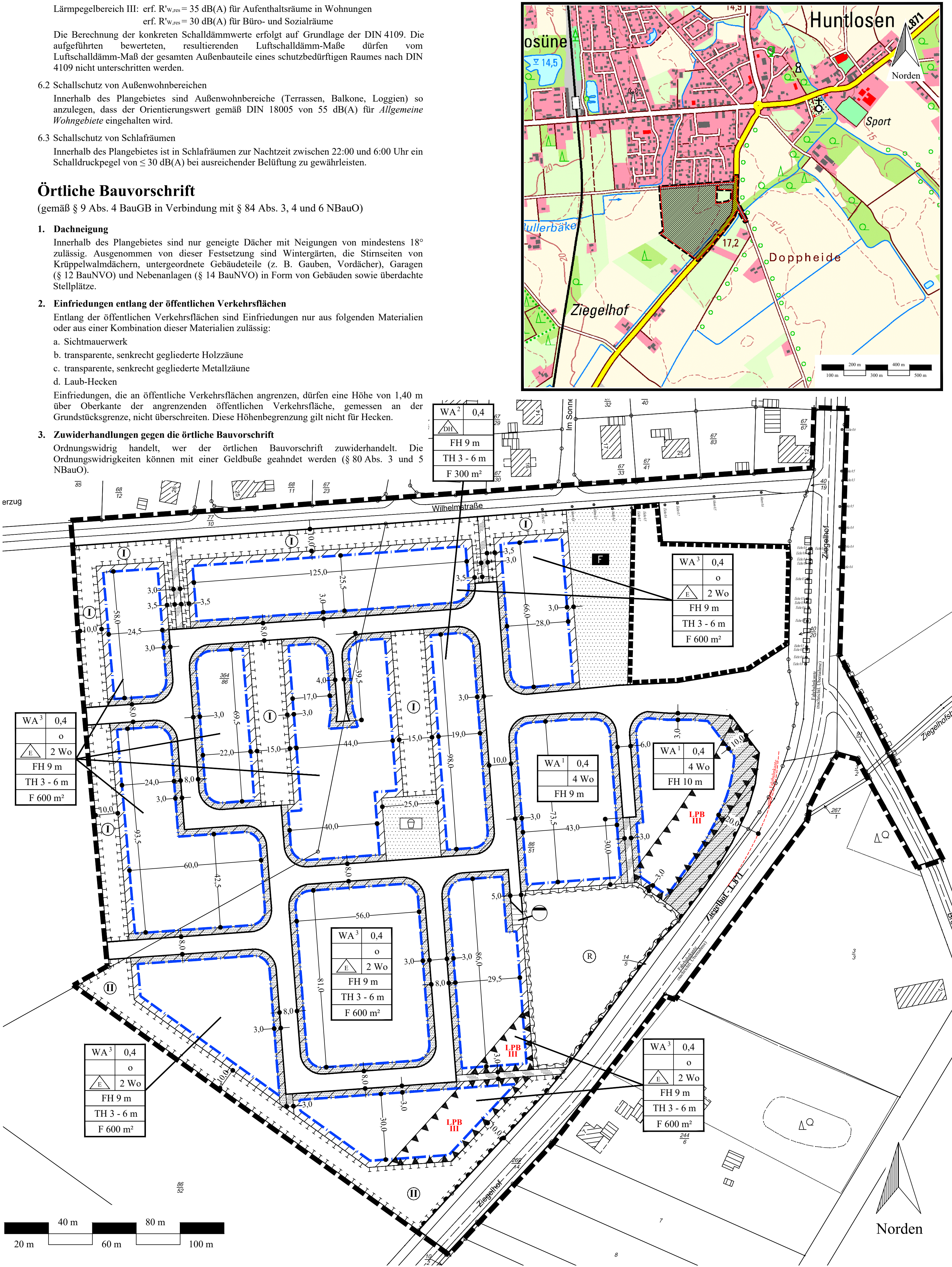
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur aus folgenden Materialien oder aus einer Kombination dieser Materialien zulässig:

- Sichtmauerwerk
- transparente, senkrecht gegliederte Holzzäune
- transparente, senkrecht gegliederte Metallzäune
- 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

Gemeinde Großenkneten
(Landkreis Oldenburg)

„Huntlosen - Südlich Wilhelmstraße“
Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 124
„Feuerwehr Huntlosen“
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 (NKG) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten den Bebauungsplan Nr. 127 „Huntlosen - Südlich Wilhelmstraße“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen und baordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den 01.10.2019

L. S.

gez. Schmidtke
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 30.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Huntlosen - Südlich Wilhelmstraße“ beschlossen.

Großenkneten, den 01.10.2019

L. S.

gez. Schmidtke
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 01.2018). 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 17.12.2019

L. S.

gez. Müller
LGLN, RD Oldenburg-Cloppenburg
Katasteramt Wildeshausen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

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

Großenkneten, den 24.01.208 / 07.02.2018 / 26.04.2018 / 16.05.2018 / 24.10.2018 / 14.02.2019 / 10.04.2019 / 18.06.2019

L. S.

gez. J. Mrotzek
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 21.02.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 127 „Huntlosen - Südlich Wilhelmstraße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 08.07.2019 bis 16.08.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großenkneten, den 01.10.2019

L. S.

gez. Schmidtke
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 127 „Huntlosen - Südlich Wilhelmstraße“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den 01.10.2019

L. S.

gez. Schmidtke
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 127 „Huntlosen - Südlich Wilhelmstraße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 09.11.2019 in Kraft getreten.

Großenkneten, den 11.11.2019

L. S.

gez. Schmidtke
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 127 „Huntlosen - Südlich Wilhelmstraße“ 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. 127 „Huntlosen - Südlich Wilhelmstraße“ stimmt mit der Urschrift überein.

Großenkneten, den

()

Bürgermeister