


Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung 1990)

Art der baulichen Nutzung

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

	Dorfgebiete
Maß der baulichen Nutzung	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
I	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
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)

· · · · ·	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
-----------	--------------------------------

Sonstige Planzeichen

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

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Dachform

In den Dorfgebieten (MD) sind als Hauptdächer nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig. Ausgenommen von dieser bauordnungsrechtlichen Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) mit einer Grundfläche von jeweils maximal 45 m².

2. Baumaterialien

2.1 In den Dorfgebieten (MD) sind die Außenfassaden baulicher Anlagen einheitlich aus rotem Verblendmauerwerk als Grundmaterial herzustellen. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013 und 3016. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz bis zu jeweils 1/3 der einzelnen Gebäudeseiten zulässig.

2.2 In den Dorfgebieten (MD) sind für die Dacheindeckung von Wohngebäuden nur Reet sowie Ton- und Betondachsteine in gedeckter Färbung (anthrazit, ziegelrot, braun, rotbraun oder ähnlich) zulässig. Als Grundlage für die neben den Anthrazitfarben zulässigen Farbtöne gelten die RAL-Farbtöne 3003 - 3009, 3011, 3013, 7008, 8008 - 8011, 8012, 8014 - 8017 und 8025.

3. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

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

- a. Sichtmauerwerk
- b. transparente, senkrecht gegliederte Holzzäune,
- c. 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.

4. 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).

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

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.

4. Räumstreifen entlang des Verbandsgewässers „Huntloser Bach“

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Räumstreifen entlang des Verbandsgewässers „Huntloser Bach“, Gew. Nr. 19.00, ist von jeglicher Bodenablagerrung, Bepflanzung, Einzäunung und sonstiger Nutzung frei zu halten.

5. Sichtfelder

Die Flächen der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 Abs. 6 BauGB / § 31 Abs. 2 NStrG).

6. Gestaltung des Baugrundstücks; Anrechnung sog. Steingärten auf die zulässige Grundfläche

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist auch der Anteil des Baugrundstücks mitzurechnen, der von sog. „Steingärten“ und vergleichbaren baulichen Anlagen überdeckt wird (§ 19 Abs. 2 BauNVO). Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO).

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

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die in Dorfgebieten (MD) 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 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 Satz 3 BauNVO).

2.2 Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt 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

Die Traufhöhe (TH; Schnittpunkt der Oberfläche der Dachhaut mit der Außenseite der aufgehenden Außenwand) muss auf mindestens 2/3 der Traulänge zwischen 3,0 m und 6,0 m liegen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Von allen Festsetzungen zur Traufhöhe ausgenommen sind 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).

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

In den Dorfgebieten (MD) sind maximal vier Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

 Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO).

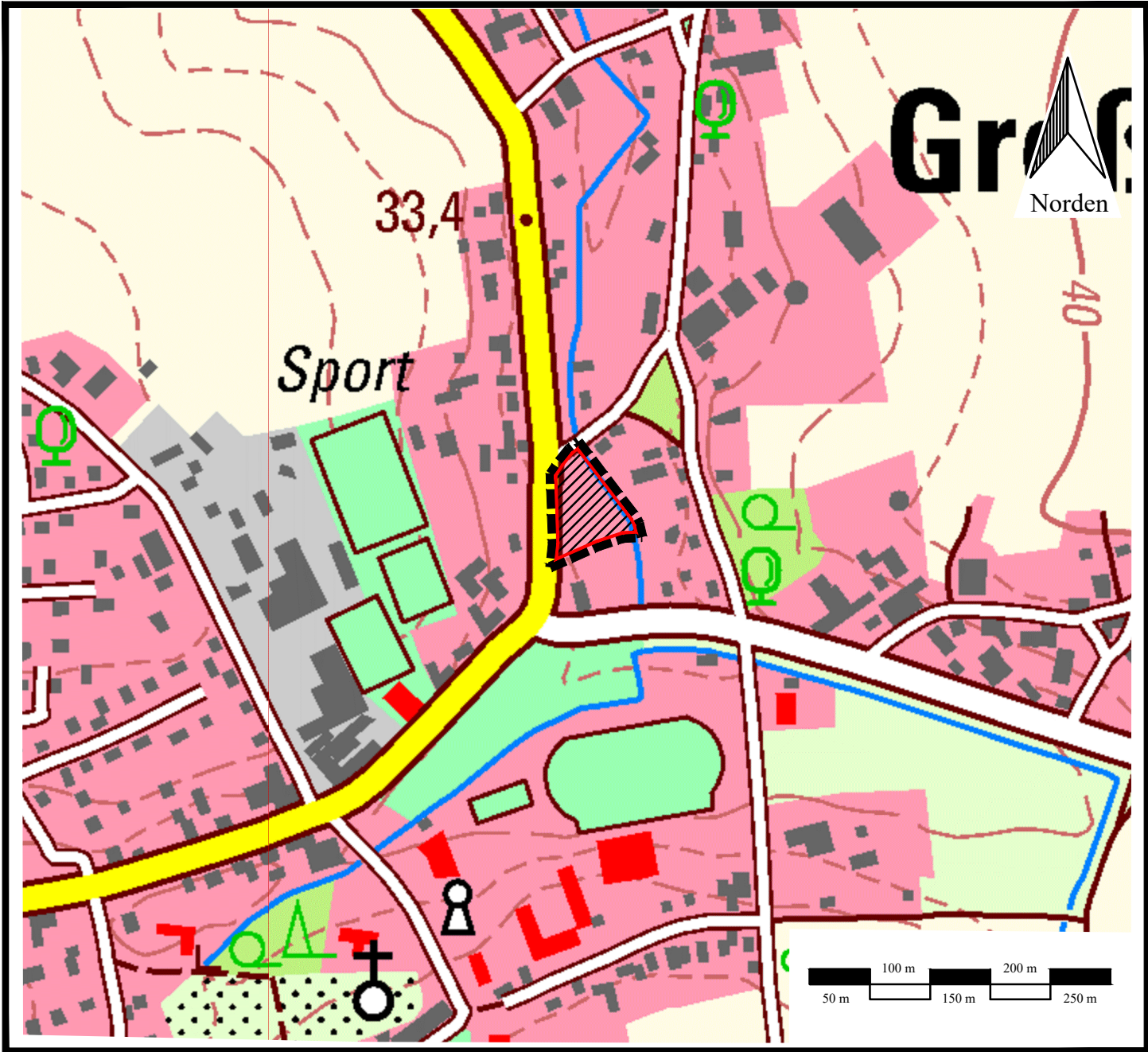
5. Baubeschränkungen entlang der L 871 „Döhler Straße“

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und dem Fahrbahnrand der L 871 „Döhler Straße“ sind innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG Garagen und Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.

6. Grünordnung

Innerhalb des Plangebietes sind alle Laubgehölze 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).



Bebauungsplan

52a

Gemeinde Großenkneten
(Landkreis Oldenburg)

„Großenkneten - Lehms“,

1. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 sowie der §§ 10 und § 13a 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. 52a „Großenkneten - Lehms“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den 23.06.2020 L. S. gez. Schmidtke
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 06.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52a „Großenkneten - Lehms“, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Großenkneten, den 23.06.2020

L. S. gez. Schmidtke
Bürgermeister

Planunterlage

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

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Mai 2019). 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 06.08.2020 L. S. gez. Müller
LGLN, RD Oldenburg-Oldenburg
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 30.04.2019 / 21.05.2019 / 10.07.2019 / 20.02.2020

gez. J. Mrotzek
Planverfasser

Beteiligung gemäß § 13a BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 06.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52a „Großenkneten - Lehms“, 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Auslegung der Planunterlagen vom 30.12.2019 bis einschließlich 30.01.2020.

Großenkneten, den 23.06.2020 L. S. gez. Schmidtke
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 52a „Großenkneten - Lehms“, 1. Änderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.06.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den 23.06.2020 L. S. gez. Schmidtke
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 52a „Großenkneten - Lehms“, 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.09.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 04.09.2020 in Kraft getreten.

Großenkneten, den 04.09.2020 L. S. gez. Schmidtke
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 52a „Großenkneten - Lehms“, 1. Änderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Großenkneten, den (Schmidtke)
Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 52a „Großenkneten - Lehms“, 1. Änderung stimmt mit der Urschrift überein.

Großenkneten, den (Schmidtke)
Bürgermeister