

**TEXTUELLE FESTSETZUNGEN**

- Ausschluß von Vergrünungsstätten**  
In den Mischgebieten (M 48) sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Vergrünungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergrünungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Höhe baulicher Anlagen**  
Die Firsthöhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahnhälfte der Straße "Am Rieskamp", darf 8,50 m nicht überschreiten.
- Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen**  
Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind im Bereich zwischen den überbauten Flächen und der Straßenbegrenzungslinie der Straße "Am Rieskamp" nicht zulässig.
- Versiegelung durch Nebenanlagen**  
Garagenzufahrten und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 20 v. H. Fugenanteil, Rasenssteine, Schotterrasen o. ä.) zulässig.
- Abweichende Bauweise (a)**  
In der abweichenden Bauweise (a) beträgt die zulässige Gebäudelänge 60,0 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**  
Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der Gehölzbestand sowie der Graben zu erhalten. Weiterhin sind hier Bepflanzungen (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO) mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten (Arten und Qualitäten s. Anmerkung).  
Beim Absterben von Gehölzen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO eine Neuanpflanzung mit Gehölzen gleicher Art vorzunehmen.
- Pflanzgebote**  
7.1 Mindestens 15 v. H. der Fläche der einzelnen Baugrundstücke sind mit standortgerechten Laubbäumen und zusätzlich in einer Pflanzreihe von 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen (Arten und Qualitäten s. Anmerkung). Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote werden hierbei angerechnet. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.  
7.2 Innerhalb aller Bepflanzungsflächen ist auf den Grundstücken pro 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbau (Arten und Qualitäten s. Anmerkung) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der gemäß Festsetzung 7.1 angelegte Baumbestand wird hierbei angerechnet.  
7.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen sind standortgerechte Laubbäume und -sträucher (Arten und Qualitäten s. Anmerkung) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzabstände dürfen max. 1,5 m x 1,5 m betragen.  
7.4 Beim Absterben von Gehölzen, die gemäß den Festsetzungen 7.1 bis 7.3 gepflanz wurden, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO eine Neuanpflanzung mit Gehölzen gleicher Art vorzunehmen.  
7.5 Die zeichnerisch und textlich getroffenen Festsetzungen über die Bepflanzungen sind unmittelbar in der auf den Bezug des Hauses folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) zu erfüllen.

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**  
(Optische Bauweise über Gestaltung gem. § 9 Abs. 4 BauNVO i. V. m. §§ 56, 97 und 98 BauNVO)

- Dachneigung**  
Im M ist nur geneigte Dächer zulässig, deren Neigungswinkel mindestens 30° betragen muß. Im M muß der Neigungswinkel der geneigten Dachflächen mindestens 20° betragen.  
Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Wintergärten, Solaranlagen, untergeordnete Gebäudeanteile (Dachgauben, Vordächer etc.) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in Form von Gebäuden und Garagen (§ 12 BauNVO).
- Farben der Baumaterialien**  
2.1 Für die Dachbedeckung der geneigten Dachflächen sind nur rotbraune und anthrazit-schwarze Farbtöne zulässig.  
2.2 Alle Außenwände sind so zu gestalten, daß mindestens 2/3 der Fläche den ortstypischen roten, rotbraunen bzw. roten Farbtönen entsprechen.

**NACHRICHTLICHE HINWEISE**  
Die Gewässerandrufungen im Flanggebiet sind gemäß Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) von Bewässerung, Bodenablagung und fester Einzäunung freizuhalten.  
Sollten sich Hinweise auf Abfallabgaben ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osterburg) zu benachrichtigen.  
Werbeanlagen sind innerhalb eines Abstandes von 40 m vom befestigten Fahrbahnbereich der K 239 nur an der Stelle der Leistung zulässig. Unbeschadet der baurechtlichen Genehmigung bedürfen sie der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

**Übersichtsplan M. 1:5000**  
Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 15000 Blatt - Nr. 3051/5 v. 21  
Herausgegeben vom Katasteramt Oldenburg  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 05.11.92 durch das Katasteramt Wildeshausen  
Kz. AJ 1634/92

**MI o**  
0,4  
max. Firsthöhe 8,50m über OK Straßenmitte "Am Rieskamp"

**MI o**  
0,6  
max. Firsthöhe 8,50m über OK Straßenmitte "Am Rieskamp"

**MI o**  
0,4  
max. Firsthöhe 8,50m über OK Straßenmitte "Am Rieskamp"

**MI o**  
0,6  
max. Firsthöhe 8,50m über OK Straßenmitte "Am Rieskamp"

**Gemarkung Grollenkneten Flur 17 Maßstab 1:1000**  
auf der Grundlage der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 3 bzw. § 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 6 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nds. GVB. Seite 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung  
Antr. Nr. AJ 1634/92 Stand Okt. 1992

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr. 71  
Großkneten