Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung 1990)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — 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)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche

Parkanlage

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)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

F 600 m² — Mindestgröße der Baugrundstücke

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

Innerhalb des WA 1 sind nur geneigte Dächer mit Neigungen von mindestens 18° zulässig. Ausgenommen sind die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern sowie untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Gauben und Vordächer).

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologisch reichhaltigen Region. Nordöstlich des überplanten Areals befinden sich zwei kleinere, denkmalgeschützte Hügelgräberfelder (Großenkneten, FStNr. 207-214). Auch im Plangebiet muss mit weiteren, bisher unbekannten Fundstellen gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützt sind.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen sowie auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Oldenburg) unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs.2 des Gesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

3. Altablagerungen

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. 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.

5. Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Großenkneten

Der Bebauungsplan Nr. 123 liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Großenkneten. Die Auflagen der Schutzzonenverordnung von Großenkneten vom 13.12.2003, die landesweite Schutzzonenverordnung vom 09.11.2009, die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWaG) sowie die Technischen Regeln DVGW - Arbeitsblatt W 101 sind anzuwenden.

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die in *Allgemeinen Wohngebieten* (WA^1, WA^2) 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 breitfugig verlegtem Natursteinpflaster, Rasensteinen oder Schotterrasen befestigt sind, die Grundflächenzahl um bis zu 50 v. H. überschreiten.

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

Innerhalb des WA^1 muss die Traufhöhe (TH; Schnittpunkt der Oberfläche der Dachhaut mit der Außenseite der aufgehenden Außenwand) auf mindestens 2/3 der Traufl änge 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. 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).

2.4 Die zulässige Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

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

In den *Allgemeinen Wohngebieten* (WA^1, WA^2) ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig. Pro Wohngebäude sind 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) 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 In den *Allgemeinen Wohngebieten* (WA^1, WA^2) sind mindestens 15 v. H. der Grundstücksflächen mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern (z. B. Stieleiche, Rotbuche, Sandbirke, Feldahorn, Weißdorn, Hainbuche, Vogelbeere, Faulbaum, Haselnuss, Holunder, Schlehe, Schneeball, Pfaffenhütchen, Stechpalme, Heckenkirsche, Hundsrose) zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Durch die Gehölzpflanzungen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken zusammenhängende Pflanzflächen zu bilden. Es ist eine Mindestpflanzenzahl von einer Pflanze pro 1,5 m x 1,5 m (als Durchschnittswert) einzuhalten; pro angefangene 50 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

5.2 Innerhalb der *Grünflächen* sind alle 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 gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).

Die bisher gehölzfreien Flächen sind mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, sofern die geplante Anlage eines Lärmhindernisses gemäß TF 6.1 nicht entgegensteht (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). 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.

Als Gehölze sind zu verwenden:

- Laubbäume: Stiel-Eiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Sand-Birke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus)
- Sträucher: Eberesche (Sorbus aucuparia), Haselnuß (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Faulbaum (Frangula almus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Stechpalme (Ilex aquifolium)

Die Anlage eines Lärmhinderniss gemäß TF 6.1 ist zulässig.

5.3 Die gemäß 5.1 und 5.2 anzulegenden Gehölzbestände sind durch naturnahe Pflege dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).

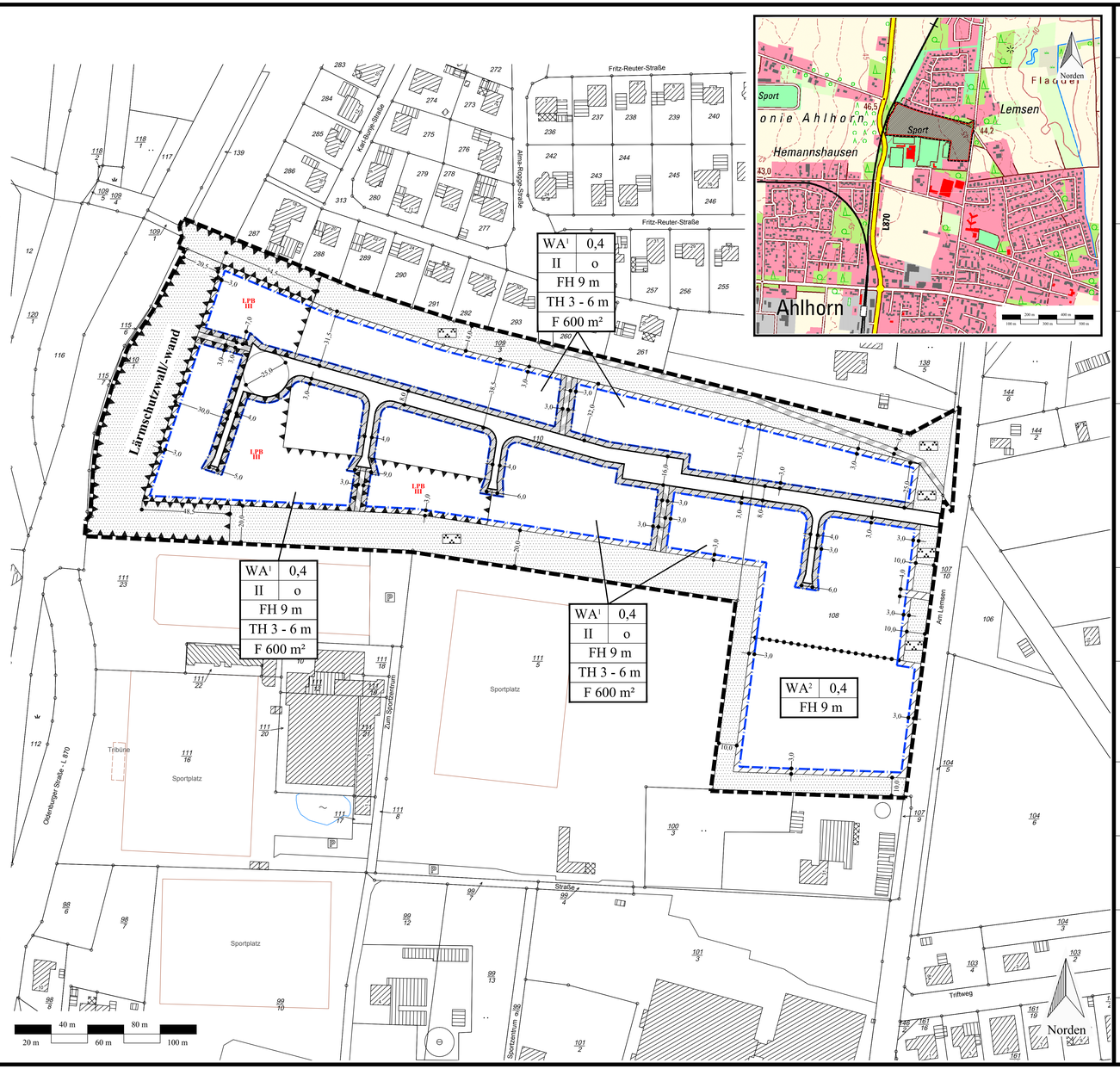
6. Immissionsschutz

6.1 Innerhalb der *Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG* mit der Bezeichnung „Lärmschutzwall/-wand" ist ein 5,0 m hohes Lärmhindernis (z. B. Wall, Wand oder Wall mit aufgesetzter Wand) zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

6.2 Innerhalb des Lärmpegelbereiches III (LPB III) sind an die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (z. B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Die resultierenden Luftschalldämm-Maße der Außenbauteile sollen den Wert von R'w,res = 35 dB(A) in Wohn- und Schlafräumen oder vergleichbaren Nutzungen bzw. den Wert von R'w,res = 30 dB(A) in Büroräumen oder vergleichbaren Nutzungen nicht unterschreiten.

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.

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist eine Belüftung über die lärmabgewandte östliche Gebäudeseite oder schallgedämmte Lüftungssysteme zu ermöglichen, so dass im Nachtzeitraum der Schalldruckpegel von 30 dB(A) im Rauminneren auch im Lüftungszustand eingehalten werden kann.



Bebauungsplan 123

Gemeinde Großenkneten
(Landkreis Oldenburg)
„Ahlhorn - Lemsen-Süd"
Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 77
„Ahlhorn - Lemsen"

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 (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten den Bebauungsplan Nr. 123 „Ahlhorn - Lemsen-Süd", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den 06.03.2018 — L. S. — gez. Schmidtke, Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 29.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Ahlhorn - Lemsen-Süd" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Großenkneten, den 06.03.2018

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 11.2016). 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 21.03.2018 — L. S. — gez. Müller, LGLN, RD Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Wildeshausen

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

PlanForum — *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 25.01.2017 / 27.01.2017 / 23.02.2017 / 17.08.2017 / 28.09.2017 / 31.01.2018

gez. J. Mrotzek, Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 14.09.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 123 „Ahlhorn - Lemsen-Süd" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.11.2017 bis 13.12.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Großenkneten, den 06.03.2018

L. S. — gez. Schmidtke, Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 123 „Ahlhorn - Lemsen-Süd" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.03.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 06.03.2018

L. S. — gez. Schmidtke, Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 123 „Ahlhorn - Lemsen-Süd" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 12.04.2018 rechtsverbindlich geworden.
Großenkneten, den 12.04.2018

L. S. — gez. Schmidtke, Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 123 „Ahlhorn - Lemsen-Süd" sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.
Großenkneten, den .....

( ) Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Ahlhorn - Lemsen-Süd" stimmt mit der Urschrift überein.
Großenkneten, den .....

(Schmidtke) Bürgermeister