

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 1 und Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Ovelgönne diesen Bebauungsplan Nr. 50 „Wohnbaugebiet Großenmeer Ost“ beschließen. Die Planzeichnung und den neubestehenden textlichen Festsetzungen sowie den neubestehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgestellt.

Ovelgönne, den ..... Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

Planunterlage  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, LGLN  
© 2023

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. 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.  
Brake, den ..... Katastramt Brake

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 28121 Oldenburg.  
Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsblich bekannt gemacht.

Ovelgönne, den ..... Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ovelgönne hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der Veröffentlichung im Internet wurden am ..... ortsblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Ovelgönne, den ..... Bürgermeister

Satzungsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat den Bebauungsplan Nr. 50 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ovelgönne, den ..... Bürgermeister

Inkrafttreten  
Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Ovelgönne ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 50 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Ovelgönne, den ..... Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften  
Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 50 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 50 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ovelgönne, den ..... Bürgermeister

Begleitungsvermerk  
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ovelgönne, den ..... GEMEINDE OVELGÖNNE  
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NiedKVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2012 (Nds. GVBl. S. 111)  
Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 182)

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, LGLN  
© 2023

Planunterlage: Bezeichnung: Standort:  
Vorlaufunterlage  
Planunterlage Katastramt 20230405\_Großenmeer\_Ost\_LA\_14\_2023\_mit\_ZV 02.05.2023  
Planunterlage ÖBV

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NiedKVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2012 (Nds. GVBl. S. 111)  
Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 182)

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, LGLN  
© 2023

Planunterlage: Bezeichnung: Standort:  
Vorlaufunterlage  
Planunterlage Katastramt 20230405\_Großenmeer\_Ost\_LA\_14\_2023\_mit\_ZV 02.05.2023  
Planunterlage ÖBV

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NiedKVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2012 (Nds. GVBl. S. 111)  
Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 182)

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, LGLN  
© 2023

Planunterlage: Bezeichnung: Standort:  
Vorlaufunterlage  
Planunterlage Katastramt 20230405\_Großenmeer\_Ost\_LA\_14\_2023\_mit\_ZV 02.05.2023  
Planunterlage ÖBV

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NiedKVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2012 (Nds. GVBl. S. 111)  
Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 182)

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, LGLN  
© 2023

Planunterlage: Bezeichnung: Standort:  
Vorlaufunterlage  
Planunterlage Katastramt 20230405\_Großenmeer\_Ost\_LA\_14\_2023\_mit\_ZV 02.05.2023  
Planunterlage ÖBV

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NiedKVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2012 (Nds. GVBl. S. 111)  
Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 182)

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, LGLN  
© 2023

Planunterlage: Bezeichnung: Standort:  
Vorlaufunterlage  
Planunterlage Katastramt 20230405\_Großenmeer\_Ost\_LA\_14\_2023\_mit\_ZV 02.05.2023  
Planunterlage ÖBV

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NiedKVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2012 (Nds. GVBl. S. 111)  
Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 182)

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, LGLN  
© 2023

Planunterlage: Bezeichnung: Standort:  
Vorlaufunterlage  
Planunterlage Katastramt 20230405\_Großenmeer\_Ost\_LA\_14\_2023\_mit\_ZV 02.05.2023  
Planunterlage ÖBV

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NiedKVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2012 (Nds. GVBl. S. 111)  
Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 182)

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, LGLN  
© 2023

Planunterlage: Bezeichnung: Standort:  
Vorlaufunterlage  
Planunterlage Katastramt 20230405\_Großenmeer\_Ost\_LA\_14\_2023\_mit\_ZV 02.05.2023  
Planunterlage ÖBV

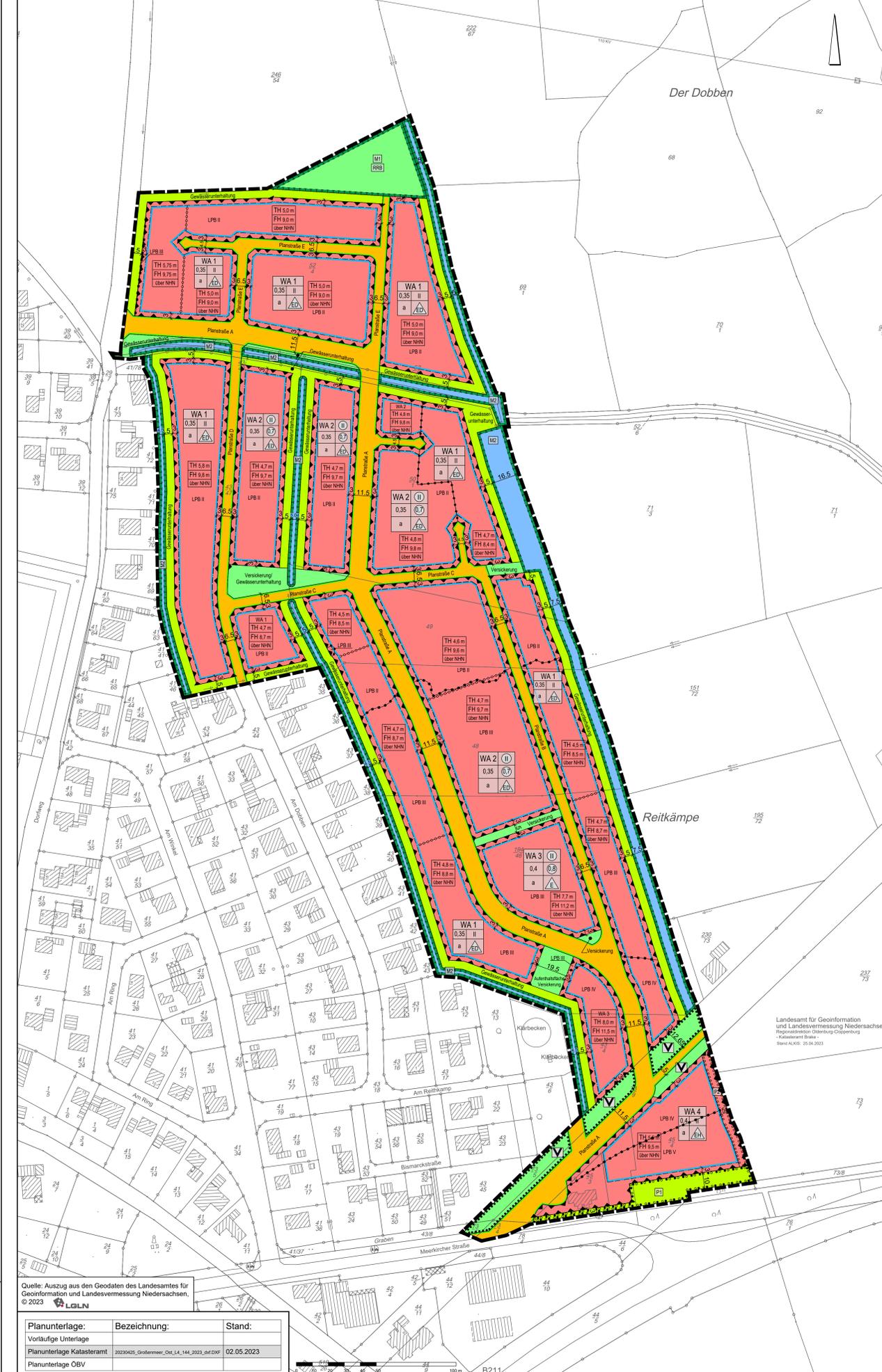
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NiedKVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2012 (Nds. GVBl. S. 111)  
Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 182)

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, LGLN  
© 2023

Planunterlage: Bezeichnung: Standort:  
Vorlaufunterlage  
Planunterlage Katastramt 20230405\_Großenmeer\_Ost\_LA\_14\_2023\_mit\_ZV 02.05.2023  
Planunterlage ÖBV

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NiedKVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2012 (Nds. GVBl. S. 111)  
Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 182)

# Es gilt die BauNVO 2017



# PLANZEICHNERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeine Wohngebiete
  - 0,35 Geschossflächenzahl
  - 0,35 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - TH 10,0 m / FH 8,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NNH
  - TH+ Traufhöhe, FH+ Firsthöhe
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,35 Geschossflächenzahl
  - 0,35 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - TH 10,0 m / FH 8,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NNH
  - TH+ Traufhöhe, FH+ Firsthöhe
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - a Abweichende Bauweise
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- 6. Verkehrsflächen**
  - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Private Grünflächen
  - Zweckbestimmung: Gewässerunterhaltung
  - Öffentliche Grünflächen
  - Zweckbestimmung: Aufenthaltsfläche
  - Verkehrsmittel
  - Verkehrsmittel
  - Verkehrsmittel
- 9. Grünflächen**
  - Private Grünflächen
  - Zweckbestimmung: Gewässerunterhaltung
  - Öffentliche Grünflächen
  - Zweckbestimmung: Aufenthaltsfläche
  - Verkehrsmittel
  - Verkehrsmittel
  - Verkehrsmittel
- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  - Wasserflächen
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Siehe textliche Festsetzung Nr. 8.3
  - Siehe textliche Festsetzung Nr. 8.4
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Siehe textliche Festsetzung Nr. 9.5
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Siehe textliche Festsetzung Nr. 9.4
- 15. Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - Lärmpegelbereich
  - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

  - Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
  - Gartenbauten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
  - Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist Ladeinfrastruktur für Elektromobilität im Sinne von Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**

(1) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 Flächen von Teilgärten nicht in die Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche einzurechnen, soweit die nicht überbauten Flächen auf den Teilgärten mit einer Substratbedeckung von mindestens 0,30 m mit Ausnahme von notwendigen Zu- und Ausfahrten sowie Terrassen und Wegen versehen werden.

(2) Flächen, die mit wasserdruckstabilen Belägen hergestellt werden, sind bei der Ermittlung der Grundfläche der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO vollständig einzurechnen.

(3) Gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden in den allgemeinen Wohngebieten die maximal zulässigen First- und Traufhöhen baulicher Anlagen in m über NNH festgesetzt. (Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen entsprechen bei gemittelten Geländegehöhen etwa folgenden Höhen: WA 1: Firsthöhe: 10,00 m, Traufhöhe von 6,00 m; WA 2: Firsthöhe: 11,00 m, Traufhöhe: 8,00 m; WA 3: Firsthöhe: 11,50 m, Traufhöhe: 9,00 m.)

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von dem aufgehenden Mauerwerk und dem obersten Punkt der Dachtraufe. Bei Ausbauten eines Staffelfestgeschosses im WA 3 bezieht sich die Traufhöhe auf das Staffelfestgeschoss. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe die obere Dachtraufe des obersten Geschosses oder bei Ausbauten einer Attika die Oberkante der Attika.

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 BauNVO.
- 3. Bauweise**

Gemäß § 2 Abs. 2 BauNVO gilt in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 in der abweichenden Bauweise. Abweichend wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzt, dass für Einzelhäuser Gebäudelinien bis maximal 20 m und für Doppelhäuser bis maximal 15 m zulässig sind. Im WA 4 darf eine Gebäudelinie von 50 m überschritten werden.
- 4. Mindestgrundstückgröße**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO gilt eine Mindestgrundstückgröße von 500 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser bzw. 300 m<sup>2</sup> für Doppelhäuser.
- 5. Zahl der Wohneinheiten**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO wird für die allgemeinen Wohngebiete die zulässige Zahl der Wohneinheiten wie folgt festgesetzt:

  - WA 1 und WA 2: maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude und pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit
  - WA 3: maximal 6 Wohneinheiten pro Gebäude und pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit
  - WA 4: pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit
- 6. Nicht überbaubare Flächen**

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind zwischen den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und den Straßenbegrenzungslinien zugewandene Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

# Grünflächen

- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gewässerunterhaltung festgesetzt. Zulässig ist die Nutzung der Flächen für die Verankerung.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gewässerunterhaltung festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.
- 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO sind nicht überdachte Stellplätze mit wasserdruckstabilen Belägen (z. B. Rasenplattensysteme oder wassergebundene Decken) anzulegen.

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten bei Baugrundstücke eine Zufahrt inklusive Zuwegung von maximal 4 m Breite von der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrten für mehrere Gebäude ist eine Zufahrt inklusive Zuwegung von maximal 6 m Breite zulässig.

(3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO sind innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 eine Anlage zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubauen. Die Aufwältigungsbereiche sind naturnah mit wechsellagernden Böschungsflächen und unterschiedlichen Böschungsneigungen anzulegen.

(4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO sind innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 die Gräben für die Oberflächenwasserabfuhr aufzuweisen.
- 9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen**

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstückfläche ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm (oder vergleichbar) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind nachzuführen. Geeignete Arten für Laubbäume sind Eberesche, Hainbuche, Stieleiche, Steleiche, Winterlinde, Schwarzerle, Wildapfel, Birke oder Vogelkirsche, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm.

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauNVO sind die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie die Dächer von Nebenanlagen auf einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> mit einer extensiven Dachbegrünung zu realisieren. Zu verwendende standortgerechte Kräuter und Gräser. Dächer mit einer Neigung von mehr als 20 Grad sind von der Regelung ausgenommen.

(3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauNVO sind ebenerdige Stellplatzanlagen auf fünf Stellplätzen mit einer Heckenanpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen. Ausgenommen sind Zufahrten. Die Heckenanpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind nachzuführen.

(4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauNVO sind in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern die mindestens 6 m breit sind und parallel zur Meerkircher Straße bestehen, mit einer einreihigen, dichten und standortgerechten Baum-Strauchhecke zu schließen.

(5) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauNVO sind die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P2 vollflächig mit heimischen, standortgerechten Laubböhlen zu bepflanzen.
- 10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauNVO sind die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 11. Fossile Brennstoffe**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig. Holz und Biomasse sind als Brennstoffe zulässig.
- 12. Photovoltaik- und andere Solaranlagen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauNVO sind S.D. des § 32a NdsO Dachflächen mit mehr als 50 m<sup>2</sup> zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der entfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die realisierende Solarwärmefläche angerechnet werden. Die Kombination von Photovoltaik- und anderen Solaranlagen mit einer Dachbegrünung ist zulässig.
- 13. Schallschutz**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO werden Festsetzungen zur Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen. Die gebietspezifischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005:2023-07 für Geräusche aus öffentlichen Verkehrsmitteln durch Schallschirmungen von Klü-Verkehrsmitteln auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsüberschritten. Für das Plangebiet wurden nach DIN 4109-1:2018-01 Lärmpegelbereiche ermittelt, aus denen sich die Anforderungen an die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ext</sub> an der Außenbauteil schutzbedingter Räume in Abhängigkeit der jeweiligen Raumart ableiten. Beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen ist die Anforderung einzuhalten.

Raumart	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))
Spalte	I	60
2	II	65
3	III	70
4	IV	75
5	V	75

Die Anforderung an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w,ext</sub> in dB ermittelt sich wie folgt:

R<sub>w,ext</sub> = L<sub>a</sub> - K<sub>min</sub>

L<sub>a</sub> maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A)

K<sub>min</sub> = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;  
K<sub>min</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches;  
K<sub>min</sub> = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Mindestens einzuhalten sind:

R<sub>w,ext</sub> = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;  
R<sub>w,ext</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches;  
R<sub>w,ext</sub> = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Der Nachweis über die Einhaltung ist nach DIN 4109-2:2018-01 Abschnitt 4.4 zu führen.

Für die vom Verkehrsweg abgewandten Gebäudeteile kann der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.5 ohne besonderen Nachweis

  - bei offener Bebauung um 5 dB;
  - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

Es ist zu berücksichtigen, dass durch die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedingten Räume erforderliche Errichtung der Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenbauteile nicht unterschritten wird (schalldämmte Lüftungsanordnung).

# Örtliche Bauvorschriften

- 1. Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 1 und 2 BauNVO gelten für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohnbaugebiet Großenmeer Ost“, es sei denn, es werden abweichende Regelungen getroffen.
- 2. Einstellplätze**

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 mindestens 1,5 Einstellplätze pro Wohneinheit auf den Baugrundstücken herzustellen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind mindestens 2 Einstellplätze pro Wohneinheit herzustellen.
- 3. Dachformen**

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 nur symmetrisch geneigte Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit beidseitiger Traufhöhe oder Putzdächer zulässig. Im WA 4 sind abweichend auch Flachdächer zulässig. Putzdächer sind mit einer Neigung von maximal 25 Grad auszubilden.
- 4. Dachaufbauten**

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 Dachaufbauten und Dachgauben in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden. Ihre Gesamtfläche darf 50 Prozent der Gebäudelinie nicht überschreiten. Der Abstand von Ostwand und Grat des Walmdaches muss mindestens 1,50 m betragen.
- 5. Dachneigung**

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 gestrichelte Dachneigungen unzulässig. Edelstengeltende Dachneigungen sind zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit roten bis braunen oder schwarzgrauen bis anthrazitfarbenen oder schwarzen Ton- oder Betonziegeln entsprechend nachfolgenden Farben einzudecken:

  - rot bis braunrot: Ton- oder Betonziegel, entsprechend den RAL-Farbtönen 2001-2002, 3000, 3002-3005, 3009, 3011, 3013, 3016. Zwischensteine sind zulässig.
  - schwarzgrau bis anthrazitfarbene oder schwarze Ton- oder Betonziegel, entsprechend den RAL-Farbtönen 7016, 7021, 7024, 9004, 9011, 9012. Zwischensteine sind zulässig.

Energetische Anlagen sowie Dachaufbauten sind von der Regelung ausgenommen.
- 6. Fassaden**

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bei der Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude und Garagen rotes bis braunes unglasiertes Verblendermauerwerk (in den RAL-Farbtönen 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012, Zwischensteine sind zulässig) zu verwenden.

Ebenso zulässig sind Holz, heller Putz oder heller Klinker (in den RAL-Farbtönen 1014 elfenbein, 1013 perlweiß, 7035 lichtgrau, 7032 hellgrau, 7044 senkgrau, 7047 telegrau 4, 9001 cremeweiß, 9002 grauweiß, Zwischensteine sind zulässig). Untergeordnete Bauteile und Wintergärten dürfen auch mit dunklen Baumaterialien errichtet werden.
- 7. Einfriednung**

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO sind in den Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 als Grundstückseinfriednung zu den öffentlichen Verkehrsflächen folgende Einrichtungen zulässig:

  - lebende Hecken bis 1,00 m Höhe und in einem Abstand von mindestens 0,50 m zur Fahrbahnkante bzw. falls vorhanden zum Gehweg
  - dauerhaft begrünter und grundstücksmässig gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m
  - Hezzaun oder Mauer bis 1,20 m Höhe
  - Kombination aus Holzzaun bis 1,20 m Höhe und lebender Hecke: Holzzaun bis dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mind. 2,00 m lange Abschnitte lebender Hecken/Bepflanzungen zu gliedern; Hecken dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten und müssen einen Abstand zur Fahrbahnkante bzw. falls vorhanden zum Gehweg von 0,50 m aufweisen
  - gemauerte Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blickdurchlässigen Zaun; Sockel und Stützmauer, Einzelpfeiler bis 1,20 m Höhe, Einzelpfeiler maximal 1,20 m Höhe bei mind. 1,80 m Abstand untereinander
  - Einfriednungen mit Solarmodulen, sofern diese vertikal sowie horizontal gegliedert sind
  - Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriednung ist zulässig.

# Vorgangsgestaltung

- Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO sind in den