

# 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 von ..... 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. April 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. 1991 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\_akt.DWG 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. April 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. 1991 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\_akt.DWG 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. April 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. 1991 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\_akt.DWG 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. April 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. 1991 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\_akt.DWG 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. April 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. 1991 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\_akt.DWG 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. April 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. 1991 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\_akt.DWG 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. April 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. 1991 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\_akt.DWG 02.05.2023  
Planunterlage ÖBV

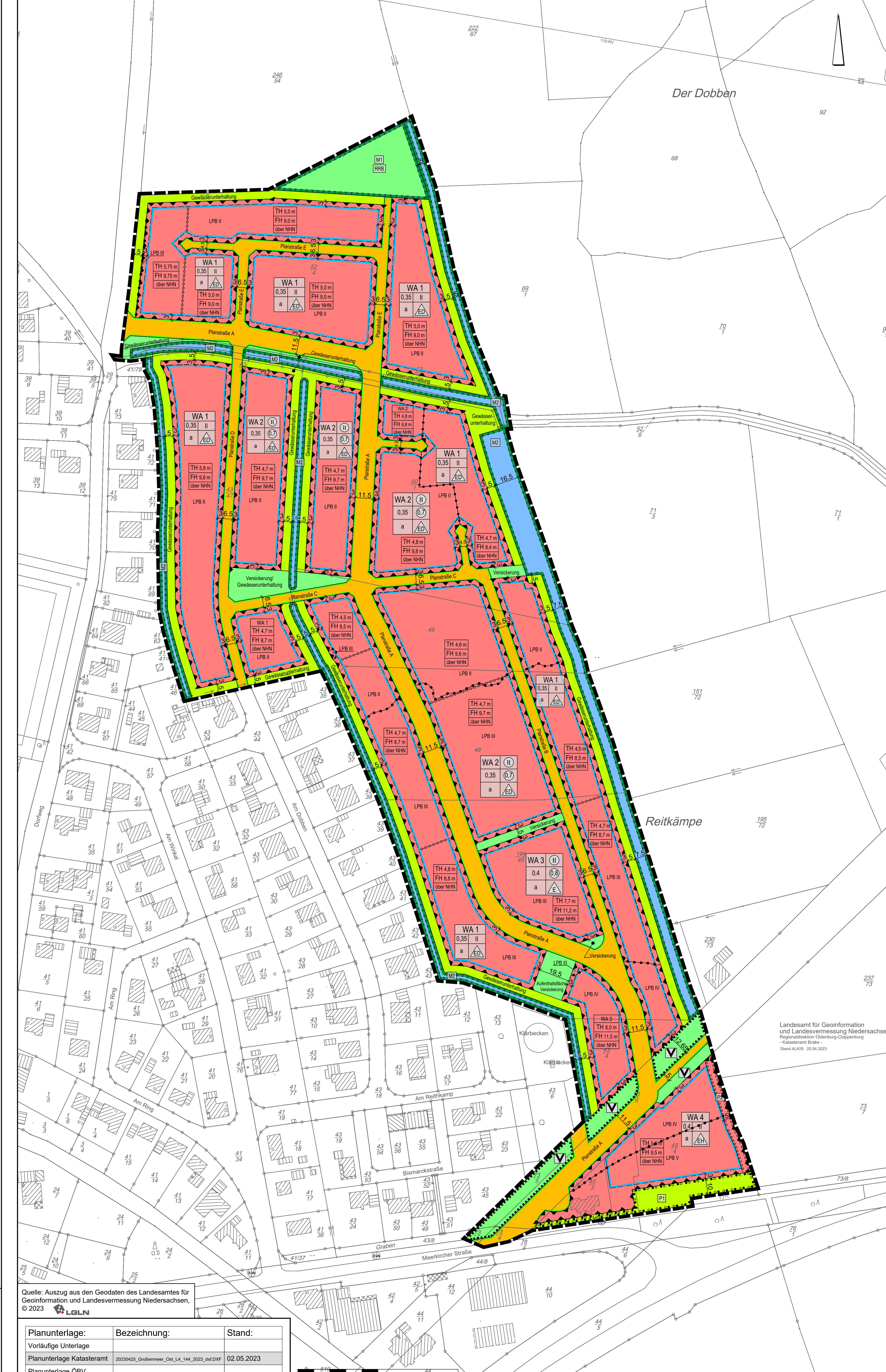
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NiedKVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. April 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. 1991 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\_akt.DWG 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. April 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. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 182)

# Es gilt die BauNVO 2017



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeine Wohngebiete
  - Maß der baulichen Nutzung
    - Geschossflächenzahl (0,35)
    - Grundflächenzahl (0,5)
    - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (II)
    - Zahl der Vollgeschosse zwingend (II)
    - Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH 10,0 m über NN, TH 13,0 m über NN, TH 18,0 m über NN)
    - Trauthöhe (TH) Trauthöhe, FH+Firsthöhe
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
    - nur Einzelhäuser zulässig
    - nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
    - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - Abweichende Bauweise (a)
    - Baugrenze
    - überbaubare Fläche
    - nicht überbaubare Fläche
  - Verkehrsfächen
    - Örtliche Straßenverkehrsflächen
    - Private Grünflächen
    - Zweckbestimmung: Gewässerunterhaltung
    - Örtliche Grünflächen
    - Zweckbestimmung: Aufenthaltsfläche, Regenrückhaltebecken
    - Verdickung, Gewässerunterhaltung, Verkehrsgraben
  - Grünflächen
    - Private Grünflächen
    - Zweckbestimmung: Gewässerunterhaltung
    - Örtliche Grünflächen
    - Zweckbestimmung: Aufenthaltsfläche, Regenrückhaltebecken
    - Verdickung, Gewässerunterhaltung, Verkehrsgraben
  - Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
    - Wasserflächen
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - Umgrünung 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
    - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Siehe textliche Festsetzung Nr. 9.5
    - Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
    - Umgrünung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Siehe textliche Festsetzung Nr. 9.4
  - Sonstige Planzeichen
    - Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
    - Lämpfbereich
    - Abgrenzung unterschiedlicher Lämpfbereiche
    - 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 BauGB 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 Teilgaragen nicht in die Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche einzurechnen, soweit die nicht überbauten Flächen auf den Teilgaragen mit einer Substratüberdeckung 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 NN festgesetzt. (Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen entsprechen bei gemittelten Geländeabfällen 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.
- (4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 Staffelfestgeschosse unzulässig. Staffelfestgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind oberste Geschosse, die gegenüber den Außenwänden des Gebäudes teilweise oder allseitig zurückversetzt sind.
- (5) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gilt für Pultdächer im WA 1 entlang der Bestandsbebauung im Westen des Plangebietes, dass diese nur die jeweilige Gebäudehöhe mit der niedrigeren Traufhöhe in Richtung der Bestandsbebauung ausgerichtet werden darf.
- 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 Gebäudelängen bis maximal 20 m und für Doppelhäuser bis maximal 15 m zulässig sind. Im WA 4 darf eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden.
- 4. Mindestgrundstückgröße**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB gilt eine Mindestgrundstückgröße von 500 m² für Einzelhäuser bzw. 300 m² für Doppelhäuser.
- 5. Zahl der Wohneinheiten**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB 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 m² Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit
  - WA 3: maximal 6 Wohneinheiten pro Gebäude und pro angefangene 100 m² Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit
  - WA 4: pro angefangene 500 m² 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 BauGB werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gewässerunterhaltung festgesetzt. Zulässig ist die Nutzung der Flächen für die Verankerung.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB 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 BauGB sind nicht überdachte Stellplätze mit wasserdruckstabilen Belägen (z. B. Rasenplättchen oder wassergebundene Decke) anzulegen.

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

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ist in den allgemeinen Wohngebieten je angefangene 500 m² 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, 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) BauGB sind die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie die Dächer von Nebenanlagen auf einer Grundfläche von 10 m² 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) BauGB 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) BauGB 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) BauGB ist 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) BauGB 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) BauGB 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) BauGB sind i. S. des § 32a NBNVO Dachflächen mit mehr als 50 m² 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 Solarmaßfläche angerechnet werden. Die Kombination von Photovoltaik- und anderen Solaranlagen mit einer Dachbegrünung ist zulässig.
- 13. Schallschutz**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB 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 Schallmissionen von Kfz-Verkehr 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))
1	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;  
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 3 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 NBNVO i.V.m. § 47 Abs. 1 NBNVO 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 NBNVO 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 Pultdächer zulässig. Im WA 4 sind abweichend auch Flachdächer zulässig. Pultdächer sind mit einer Neigung von maximal 25 Grad auszubilden.
- 4. Dachaufbauten**

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBNVO 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 Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand von Ost- und West- oder West- und Ostwänden muss mindestens 1,50 m betragen.
- 5. Dachneigung**

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 gestrichelte Dachneigungen unzulässig. Edelstehende 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. Zwischensteine sind zulässig.

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

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBNVO 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. Einfriedigung**

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBNVO sind in den Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 als Grundstückseinfriedigung 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
  - genauere Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blickdurchlässigen Zaun; Sockel und Einzelpfeiler bis zu einer Höhe, Einzelpfeiler maximal 1,20 m Höhe bei mind. 1,80 m Abstand untereinander
  - Einfriedigungen mit Solarmodulen, sofern diese vertikal sowie horizontal gegliedert sind
  - Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedigung ist zulässig.

# Vorgangsgestaltung

- Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBN