

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Groß Ippener den Bebauungsplan Nr. 18 "Ippener Kämpe II", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Ortslichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Groß Ippener, den 25.5.21  
L.S. gez. Drube  
(Bürgermeister)

## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Groß Ippener hat in seiner Sitzung am 06.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Groß Ippener, den 25.05.2021  
gez. Drube  
(Bürgermeister)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde Groß Ippener hat in seiner Sitzung am 15.08.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 mit der Begründung haben vom 16.09.2019 bis einschließlich 17.10.2019 gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Groß Ippener, den 25.5.21  
gez. Drube  
(Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Groß Ippener hat den Bebauungsplan Nr. 18 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.04.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Groß Ippener, den 25.05.2021  
gez. Drube  
(Bürgermeister)

**Bekanntmachung**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 18 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.06.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. 45 / 21 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 18 ist damit am 04.06.2021 rechtsverbindlich geworden.  
gez. Drube  
Groß Ippener, den 07.06.2021  
(Bürgermeister)

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 18 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Groß Ippener, den  
(Bürgermeister)

## Planunterlage und Planverfasser

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1: 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018  
LGLN  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

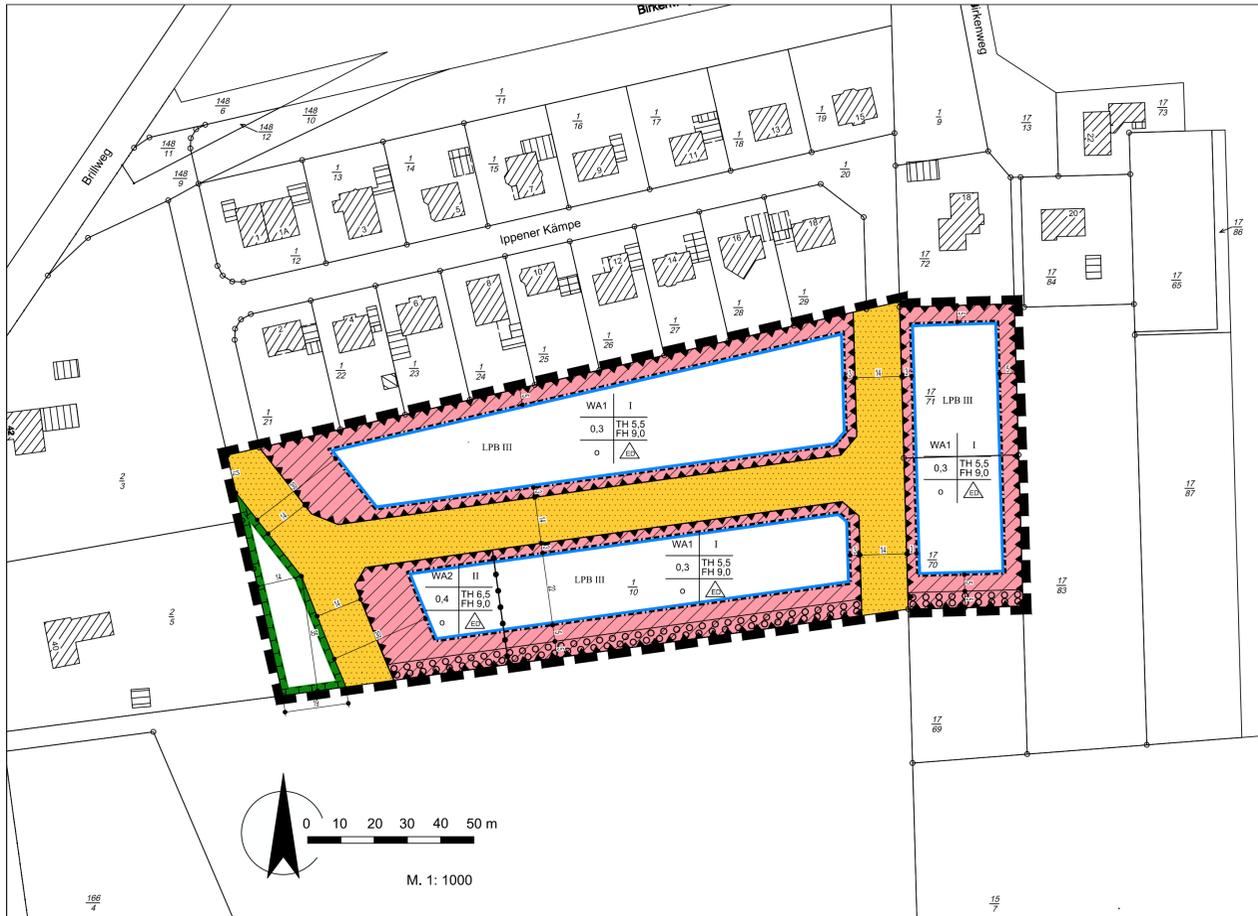
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.<sup>1)</sup> Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.<sup>2)</sup>

Wildeshausen, den 26.04.2021  
Katasteramt Wildeshausen  
Im Hagen 2  
27793 Wildeshausen  
L.S.  
gez. Müller  
Unterschrift

<sup>1)</sup> Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.  
<sup>2)</sup> Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 wurde ausgearbeitet von:

pk\_plankontor\_staedtebau\_gmbh  
Ehnenstraße 126  
26121 Oldenburg  
Tel.: 0441/97201-0  
Fax: 0441/97201-99  
info@plankontor-staedtebau.de  
Oldenburg, den 13.04.2021  
gez. Lüders  
(Dipl.-Ing. Lüders)



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Nutzungsbeschränkungen in den Allgemeinen Wohngebieten**  
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

**2. Bauweise**  
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

**3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden**  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

**4. Mindestgrundstücksgrößen**  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> einhalten; je Doppelhaus gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> für beide Haushalten zusammen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 müssen die Baugrundstücke bei einer Bebauung je Einzelhaus mit mehr als 2 Wohnungen eine Mindestgröße von 900 m<sup>2</sup> einhalten; je Doppelhaus mit mehr als 2 Wohnungen gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup> für beide Haushalten zusammen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

**5. Trauf- und Firsthöhe**  
Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.  
Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwalm, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine größere als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen. (gem. § 18 BauNVO)

**6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einem Bereich von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche Garagen, offene Garagen (Carports) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze. (gem. § 9 (1) 11 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

**7. Breite der Zufahrten**  
Je Baugrundstück darf die Breite der Ein- und Ausfahrten insgesamt nicht mehr als 5 m betragen.

**8. Passiver Lärmschutz**  
Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen.

Bei der Grundrisgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die der Bundesautobahn A 1 zugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Bundesautobahn liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen/Büroräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume), sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für den Lärmpegelbereiche III entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Resultierendes Schalldämm-Maß dB(A)	
	Wohn- und Schlafräume	Büroräume
III	35	30

Innerhalb der festgesetzten Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind typische Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) nur auf den der Bundesautobahn (A 1) und der Landesstraße (L 776) abgewandten Seite, im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. Alternativ hierzu sind diese Außenwohnbereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) abzusichern.

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämm-Maße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionsituation unterschritten werden können. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**9. Anpflanzungen**  
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Esche (Fraxinus excelsior), Birke (Betula pendula), Silberweide (Salix alba), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia) und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartrieel (Cornus mas), Vogelkirsche (Prunus avium), Pfaffenhütchen (Eunymos europaea), Liguster (Ligustrum vulgare), Faulbaum (Frangula alnus), Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum opulus), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana). Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 12-14 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
- 0,3 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - TH 6,5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe
  - FH 9,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o offene Bauweise
  - ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmpegelbereich

## HINWEISE

(1) Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

(2) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmal-schutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Oldenburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Str. 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenbefunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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 Arbeiten gestattet. (NDSchG vom 30.05.1978, Nds. GVBl. S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmal-schutzgesetzes vom 26. Mai 2011, (Nds. GVBl. S. 135)

(3) Sollten sich bei dem geplanten Bauvorhaben Hinweise auf die Gefährdung von (streng) **geschützten Arten** ergeben, z.B. bei der Entfernung von altem Gehölz- oder Gebäudebestand, so sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Schutz gefährdeter Artenschutz zu beachten. Im vorliegenden Fall sind folgende Einschränkungen bzw. Maßnahmen zu beachten:

- Die Entfernung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldreimachung sind zum Schutz der Avifauna nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit zwischen 1. März bis zum 30. September vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fallende Altbäume vorher gutachterlich untersucht werden.
- Vor Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Gehölzbeseitigungen von Bäumen mit einem Stamm-durchmesser von 30 cm oder mehr oder solchen, die zum Zeitpunkt der Beseitigung offensichtlich dauerhaft genutzte Nester, Spalten, Risse oder Höhlen aufweisen, muss ganzjährig eine Arten-schutzprüfung vorgenommen werden.
- Im Falle der Beseitigung von Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) sind Er-satzhöhlen zu stellen. Hinweise zu Bezug und Installation geeigneter Kästen gibt der Landkreis Oldenburg.

(4) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so sind unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

(5) Sollten bei Erdarbeiten **Munition oder Munitionsreste oder Landkampfmittel** gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, die Samtgemeindeverwaltung Harpstedt oder der Kampf-mittelbeseitigungsdienst Hannover zu benachrichtigen.

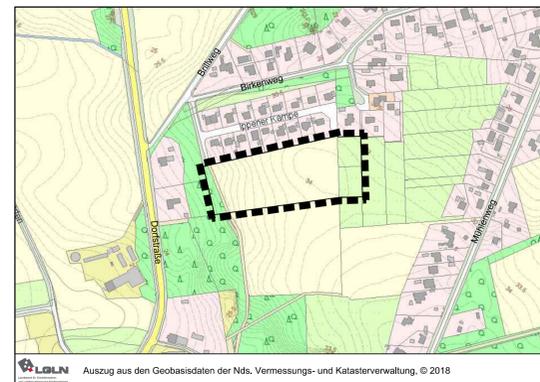
(6) Um Beeinträchtigungen von Gehölzen bei Bauarbeiten im Kronenaufbereich (hier z.B. Eichen auf dem Spielplatz) zu vermeiden, werden in der RAS-LP 4 sowie in der DIN 18920 geeignete Ausführungen angeben. Insbesondere sollen Aufgrabungen im Wurzelbereich nur in Handarbeit und nicht dichter als 2,5 m vom Stamm ausgeführt werden. Die Wurzeln sind gegen Frost und Austrocknung zu schützen. Aufschüttungen und Bodenverdichtungen, z.B. durch das Lagern von Baumaterialien oder das Abstellen von Fahrzeugen, sind zu vermeiden. Am Stamm sind ggf. Schutzvorkehrungen (z.B. gepolsterte Bohlenummantelung) anzubringen. Ggf. ist eine fachgutachterliche Begleitung der Maß-nahmen vor Ort erforderlich. Alle notwendigen Pflegearbeiten am Baum sind fachgerecht durchzuführen, die aktuelle ZTV-Baumpflege von der FLL ist zu beachten.

## Gemeinde Groß Ippener

### Bebauungsplan Nr. 18

### "Ippener Kämpe II"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan  
kontor städtebau  
Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99  
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de  
Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung | Vorentwurf | Entwurf | Entwurf zum Satzungsabschluss | **ABSCHRIFT**