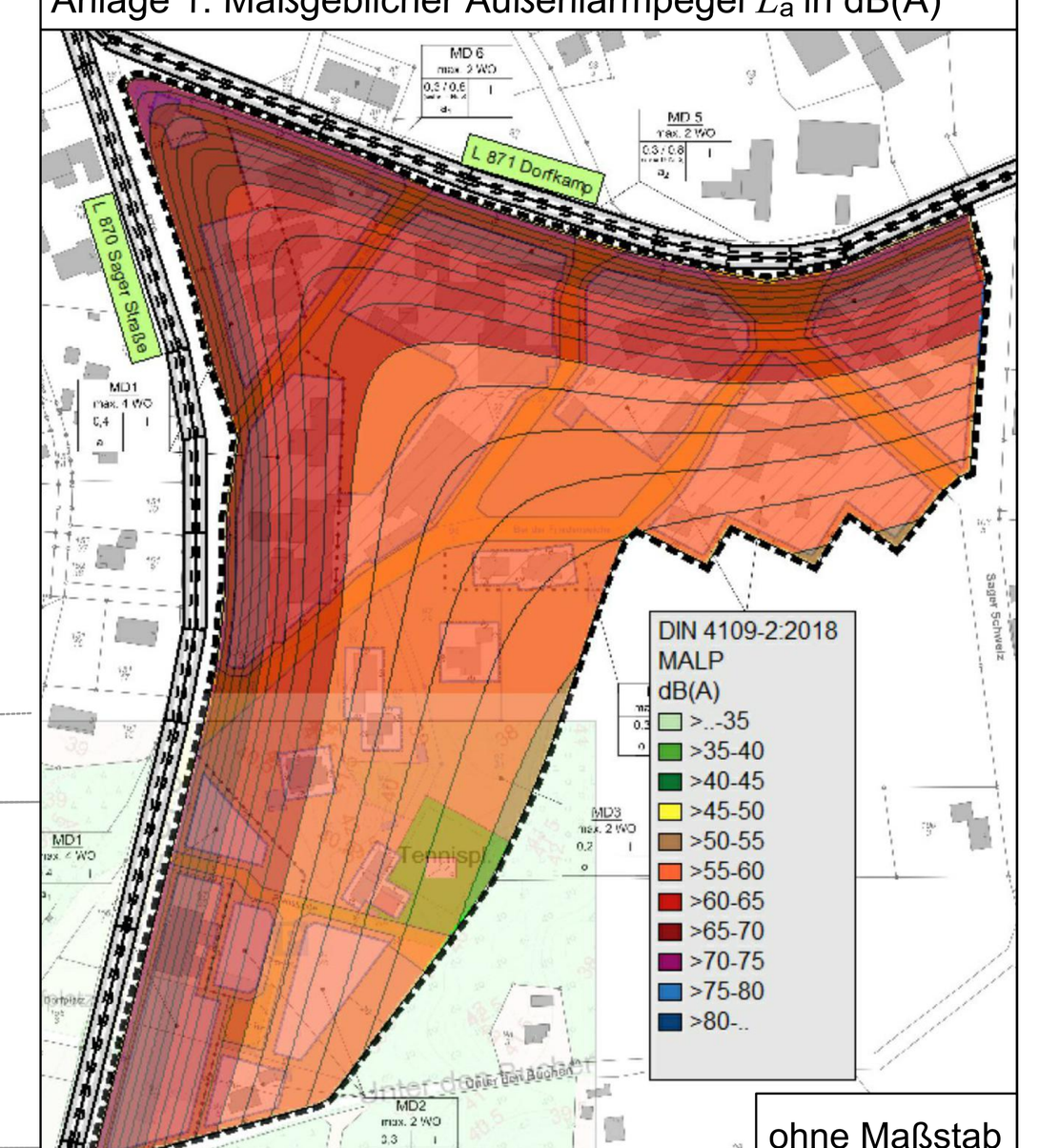
Gemeinde Großenkneten

Bebauungsplan Nr. 129 "Sage - Sager Straße" mit örtlichen Bauvorschriften

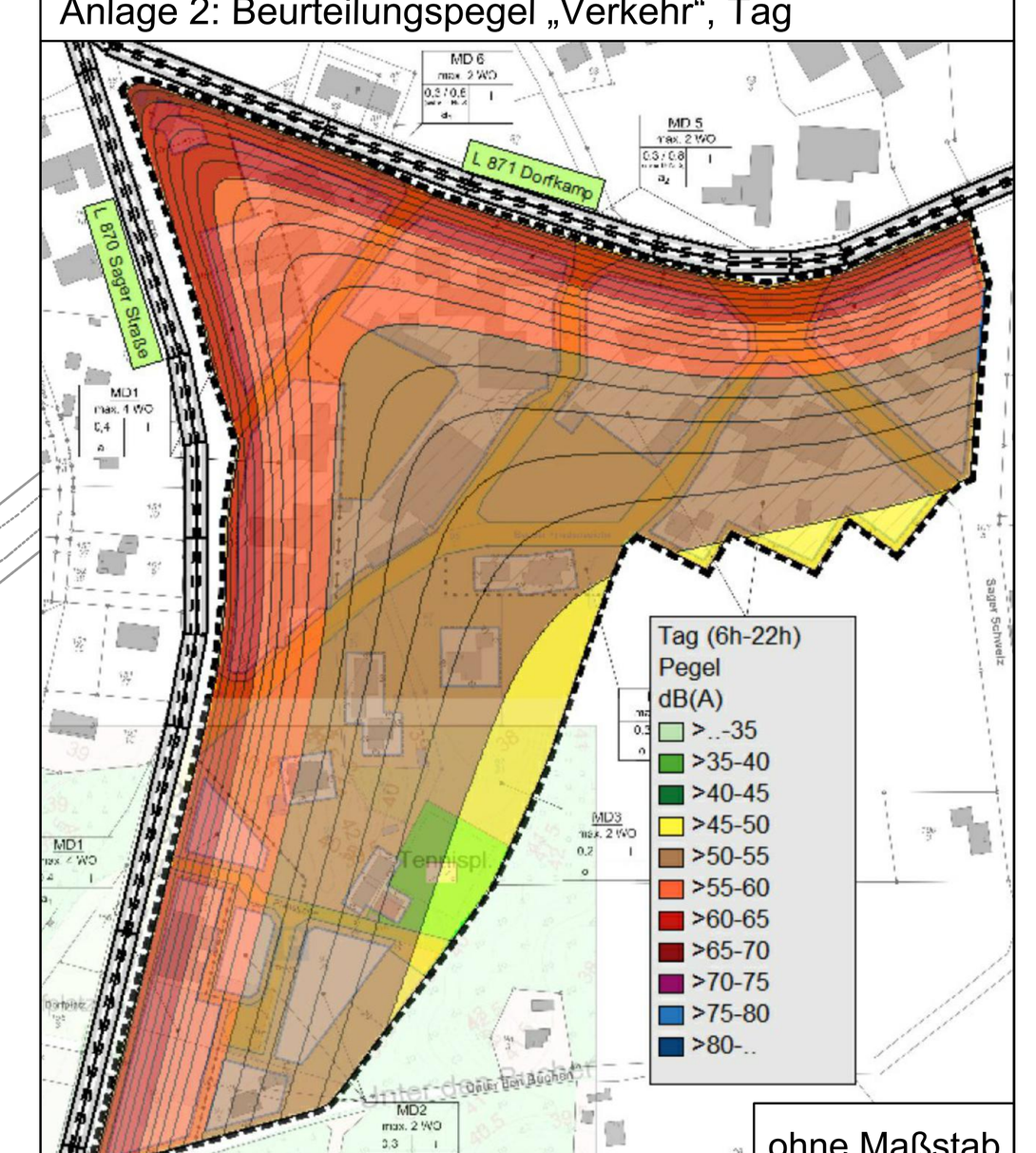


Anlage 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)



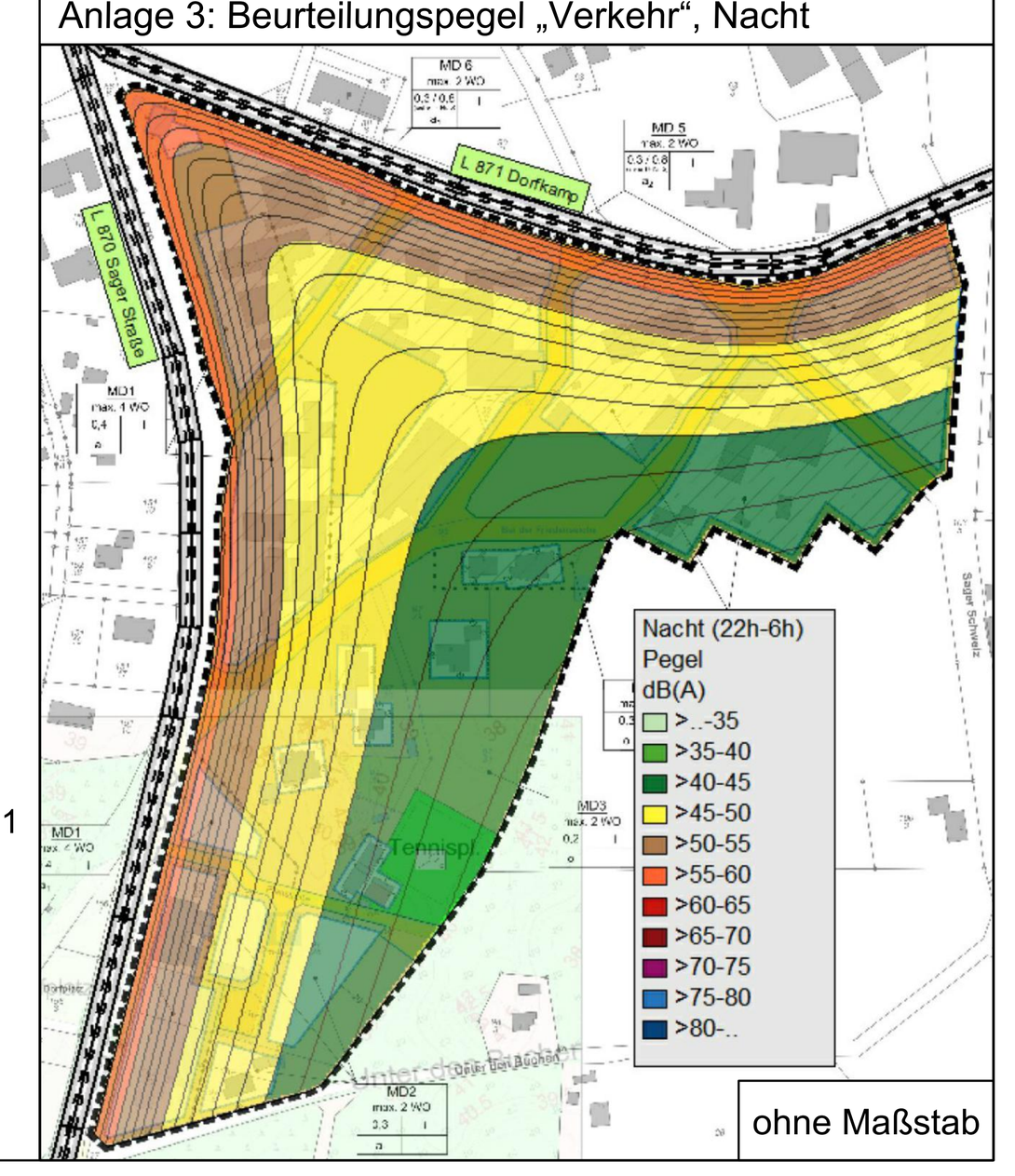
ohne Maßstab

Anlage 2: Beurteilungspegel „Verkehr", Tag



ohne Maßstab

Anlage 3: Beurteilungspegel „Verkehr", Nacht



ohne Maßstab

PLANUNTERLAGE

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
- Katasteramt Wildeshausen -
Im Hagen 2
27793 Wildeshausen
Tel.: +49 4431 73798-0 FAX: +49 4431 73798-11
E-Mail: katasteramt-wdh@lgln.Niedersachsen.de

Gemarkung: Großenkneten
Flur: 37

L4- 201/2023
Stand: November 2023

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der gem. § 5 BauNVO festgesetzten Dorfgebiete (MD 1 - 7) sind Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe gem. § 5 (2) Nr. 6 BauNVO und Tankstellen gem. § 5 (2) Nr. 9 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Vergnügungsstätten gem. § 5 Abs. 3 BauNVO sind innerhalb der Dorfgebiete (MD 1 - 7) ebenfalls nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der gem. § 5 BauNVO festgesetzten Dorfgebiete (MD 5 - 7) sind sonstige Wohngebäude gem. § 5 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
3. Innerhalb der abweichenden Bauweise a_1 gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 30,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. Die Grenzabstände nach Niedersächsischer Bauordnung sind einzuhalten.
4. Innerhalb der abweichenden Bauweise a_2 gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände nach Niedersächsischer Bauordnung sind einzuhalten.
5. Innerhalb der gem. § 5 BauNVO festgesetzten Dorfgebiete MD 6 - 7 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke ≥ 1 200 m² (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB).
6. Innerhalb der gem. § 5 BauNVO festgesetzten Dorfgebiete MD 1 sind je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
7. Innerhalb der gem. § 5 BauNVO festgesetzten Dorfgebiete MD 2 - MD 5 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
8. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 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. 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.
9. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisplatz sind der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen zulässig.
10. Innerhalb der besonders gekennzeichneten Bereiche entlang der festgesetzten Waldflächen und der gem. § 22 (3) NNatSchG geschützten Wallhecke sind zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sind hiervon ausgenommen.
11. Als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Fledermausquartiere auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen" Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.
12. Innerhalb des Plangebietes sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 durchzuführen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage 1 zu entnehmen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ zum Schutz der Innenräume, in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a gem. DIN 4109 - 2:2018 - 01, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
55	30	30
60	30	30
65	35	30
70	40	35
75	45	40

Die aufgeführten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

13. Als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist zum Schutz der Wohnbebauung vor Gewerbelärm an der Grenze des Betriebes Franz Fischer Spedition GmbH eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m sowie am Parkplatz der Gastronomie B 69 eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m über Oberkante Gelände zu errichten. Die Lärmschutzwände sind geschlossenen und mit einer flächenbezogenen Masse von ≥ 20 kg/m² auszuführen.
14. Als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen 65 dB(A) ≥ $L_{r,Tag}$ >60 dB(A) so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden. Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{r,Tag}$ > 65 dB(A) sind so zu planen, dass sie zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet und durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden (siehe Anlage 2).
15. Als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist in zukünftigen Schlafräumen zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zur gewährleisten. Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,Nacht}$ > 50 dB(A) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 50 dB(A)≥ $L_{r,Nacht}$ >45 dB(A) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurich- ten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten (siehe Anlage 3). Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5 dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.
16. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB, Zweckbestimmung: Schutz gegen Gewerbelärm sind Fenster von Schlaf- und Wohnräumen, die von Überschreitungen der Immissionswerte nach TA Lärm betroffen sind, fest verschlossen auszuführen und gegebenenfalls mit schallgedämpften Lüftungssystemen zu versehen.
17. Von den Festsetzungen Nr. 13 - 16 kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel bzw. der Immissionswert durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper oder durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.
18. Innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete MD 3 - 7 sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB die vorhandenen Einzelbäume, Gebüsche und Gehölzbestände auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 129 vorzunehmen. Im Kronentraufbereich sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sind hiervon ausgenommen. Eine fachgerechte Pflege hat sich an den aktuellen Regelwerken zu orientieren (z.B. ZTV-Baumpflege der FLL), insbesondere Starkastschnitte (> 10 cm Durchmesser) sind zu vermeiden. Für die Neuanlage von Zufahrten, Straßen und Wegen sind - sofern der Kronentraufbereich betroffen ist - die Arbeiten in Handschachtung auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen. Die auf den Flurstücken 102/5 und 97/34 vorkommenden Exemplare der Stechpalme (Ilex aquifolium) dürfen nur von einer fachkundigen Person an geeignete Stelle umgesetzt werden.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg (Tel.: 0441/205766-15) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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 Arbeit gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Oldenburg zu benachrichtigen.
3. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
4. Teile des Plangebietes liegen innerhalb des Wasserschutzgebietes „Großenkneten" (Schutzzone III A), Fassung Sage. Bei baulichen Maßnahmen ist die am 13.12.2002 im Amtsblatt verkündete Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.
5. Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind die Bestimmungen der §§ 39 (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
6. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor den Baumfällarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnester, Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Für die Zwergfledermaus sind insgesamt 25 Flachkästen durch eine fachkundige Person im räumlich-funktionalen Zusammenhang anzubringen. Die Kästen sind über einen Zeitraum von mind. 20 Jahren regelmäßig zu reinigen und auf Schäden zu überprüfen. Kästen die nicht angenommen werden oder unbrauchbar geworden sind müssen ersetzt werden. Gegebenenfalls muss der Standort den Bedürfnissen der Art angepasst werden. Bei Abriss von Gebäuden sind für Brutvögel artspezifisch geeignete Nisthilfen im Verhältnis prognostizierte Brutpaare zu neuen Fortpflanzungsstätten von 1:2 anzubringen.
7. Der Teilbereich B des Geltungsbereichs befindet sich zum Teil im Landschaftsschutzgebiet OL 35 Ahlhorner Fischteiche - Sager Heide. Bauliche Maßnahmen innerhalb des Landschaftschaftsschutzgebietes bedürfen einer Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg.
8. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 129 befinden sich gem. § 22 (3) NNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken). Diese sind in einem naturnahen Zustand ohne eine gärtnerische Pflege zu erhalten.
9. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 129 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft (185 Werteinheiten für das Schutzgut Pflanzen sowie rd. 13.885 m² Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse) werden auf den Flurstücken 3/3 und 6/4 (anteilig) der Flur 30, Gemarkung Großenkneten ausgeglichen.
10. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 129 befindet sich am „Dorfkamp" (Flur 37, Flurstücksnr. 86/9) ein denkmalgeschütztes ehemaliges Feuerwehrhaus. Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes sind auch in der Umgebung von Baudenkmalen zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG in Verbindung mit § 10 NDSchG unterliegen Baumaßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalen, das sind u. a. Neubauvorhaben, Erweiterungen oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, dem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Genehmigungsbehörde ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg.
11. 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.
12. Von der Sager Straße (L870) gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplante Nutzung können gegenüber den Trägern der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
13. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023.
14. Die oben genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Großenkneten einzusehen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 84 (3) Nr. 1, 3 & 6 NBauO)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 129 überein.

1. Dachneigung
   Innerhalb des Plangebietes sind nur geneigte Dächer mit Neigungen von mindestens 20° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Wintergärten, die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Gauben, Vordächer), Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze.
2. Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen
   Im Bereich der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedungen nur aus folgenden Materialien oder aus einer Kombination dieser Materialien zulässig:
   a. Sichtmauerwerk
   b. transparente, senkrecht gegliederte Holzzäune,
   c. Laub-Hecken
   Einfriedungen, die an Verkehrsflächen angrenzen, dürfen eine Höhe von 1,40 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze, nicht überschreiten. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für Hecken.
3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksbereiche / Verbot von Schotter- und Steingärten
   Die Vorgartenbereiche der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete/Grünflächen anzulegen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO). Als Vorgartenbereich gilt der Grundstücksstreifen zwischen Verkehrsfläche und der Gebäudefront. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Stellplätze und Wege sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.
4. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften
   Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 (3) Nr. 1, 3 & 6 der Niedersächsischen Bauordnung in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Großenkneten die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 "Sage - Sager Straße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am 17.06.2024 als Satzung beschlossen.

Großenkneten, 04.11.2024

gez. Schmidtke
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2023 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az.L4-201/2023; Stand vom 15.11.2023). 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 30.10.2024

gez. Suhrkamp, VmR (Siegel)
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, 18.06.2024 gez. Korte
Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 24.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 "Sage - Sager Straße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 06.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Großenkneten, 04.11.2024 gez. Schmidtke
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 23.11.2023 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 129 "Sage - Sager Straße" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Internetadresse, unter der der Bebauungsplan und die Begründung eingesehen werden konnten, der Ort der Auslegung, die Dauer der Veröffentlichungsfrist und Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wurden am 21.03.2024 ortsüblich und auf der Internetseite der Gemeinde Großenkneten bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 129 "Sage - Sager Straße" mit örtlichen Bauvorschriften war mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 22.03.2024 bis zum 22.04.2024 im Rathaus der Gemeinde Großenkneten und auf der Internetseite der Gemeinde Großenkneten einsehbar.

Großenkneten, 04.11.2024 gez. Schmidtke
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 129 "Sage - Sager Straße" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 17.06.2024 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Großenkneten, 04.11.2024 gez. Schmidtke
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 129 "Sage - Sager Straße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am 11.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 129 ist damit am 11.11.24 rechtsverbindlich geworden.

Großenkneten, 14.11.2024 gez. Schmidtke
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 129 "Sage - Sager Straße" mit örtlichen Bauvorschriften wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung geltend gemacht.

Großenkneten, ...
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 129 "Sage - Sager Straße" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Großenkneten, ...
Unterschrift

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- (MD) Dorfgebiet (MD)
- **max. 2 WO** Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude, z.B. 2

2. Maß der baulichen Nutzung

- **0,3** zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3
- **GR ≤ 800 m²** zulässige Grundfläche, z.B. 800 m²
- **II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- **a** abweichende Bauweise
- **o** offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche / nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Tennisplatz
- private Grünflächen
- Zweckbestimmung: Grünland

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen mit der Zweckbestimmung Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Großenkneten, Fassung Sage

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald

8. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Wallhecke
- (LSG) Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Landschaftsschutzgebiet

9. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- (D) denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Baudenkmal

10. Sonstige Planzeichen

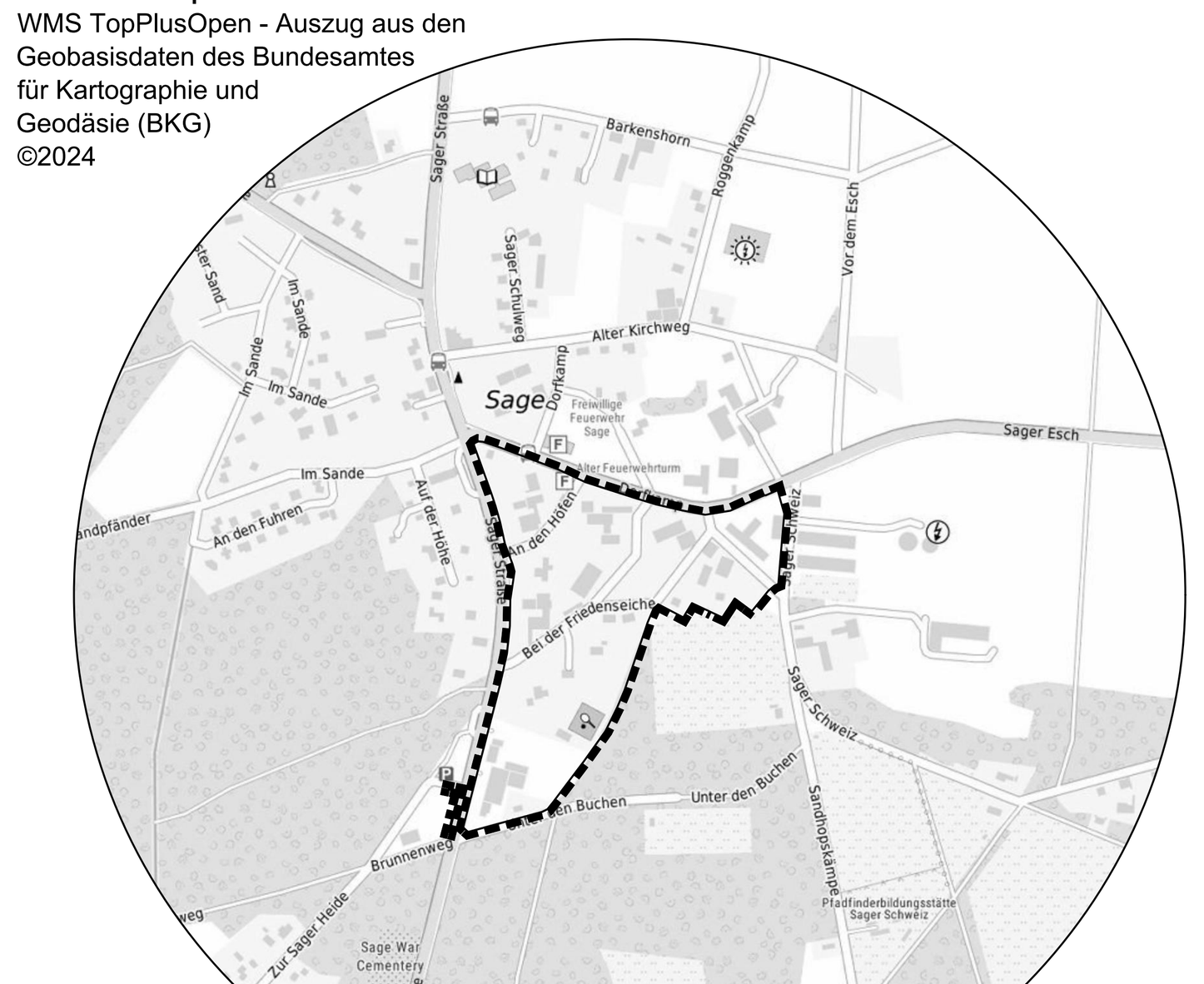
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
- Flächen, auf denen Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 10)
- Sichtfelder gem. RASt 06

Gemeinde Großenkneten

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 129
"Sage - Sager Straße"
mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich
WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ©2024



Abschrift

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede Oldenburger Str. 86 Tel. (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de