

# Gemeinde Großenkneten

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



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innenhalb der gem. § 5 BauNVO festgesetzten Dorfgebiete (MD 1 - 7) sind Vergnügungstälern als sonstige Gewerbebetriebe gem. § 5 (2) Nr. 6 BauNVO und Tankstellen gem. § 5 (2) Nr. 9 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Vergnügungstälern gem. § 5 Abs. 3 BauNVO sind innerhalb der Dorfgebiete (MD 1 - 7) ebenfalls nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innenhalb der gem. § 5 BauNVO festgesetzten Dorfgebiete (MD 5 - 7) sind sonstige Wohngebäude gem. § 5 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Innenhalb der abweichenden Bauweise a<sub>1</sub> 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 Gebäudehöhe nicht anzuwenden. Die Grenzabstände nach Niedersächsischer Bauordnung sind einzuhalten.
- Innenhalb der abweichenden Bauweise a<sub>2</sub> gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände nach Niedersächsischer Bauordnung sind einzuhalten.
- Innenhalb der gem. § 5 BauNVO festgesetzten Dorfgebiete MD 6 - 7 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke  $\geq 1.000 \text{ m}^2$  (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB).
- Innenhalb der gem. § 5 BauNVO festgesetzten Dorfgebiete MD 1 sind je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innenhalb der gem. § 5 BauNVO festgesetzten Dorfgebiete MD 2 - MD 5 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- 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 wasserundurchlässig § 8 mit breittauglich verlegten Natursteinpflaster, Rasensteinen oder Schotterrasen befestigt sind, die Grundflächenzahl um bis zu 50 v. H. überschreiten.
- Innenhalb der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisplatz sind der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen zulässig.
- Innenhalb der besonders gekennzeichneten Bereiche entlang der festgesetzten Waldfällflächen und der gem. § 22 (3) NdschG geschützten Wallhecke sind zum Schutz der angrenzenden Gehölzstreuungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Aufschüttungen, Abgräben, Bodenverfestigungen, Versiegelungen, Erwerbungen 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.
- 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 Bausubstanz ebenso zu verzichten wie auf Lichtleuchten, 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 „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen (NIGHT-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.
- Innenhalb 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  $R_{w,ext}$  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  $R_{w,ext}$  zum Schutz der Innenräume, in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_{a,ext}$  gem. DIN 4109-1:2018-01, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

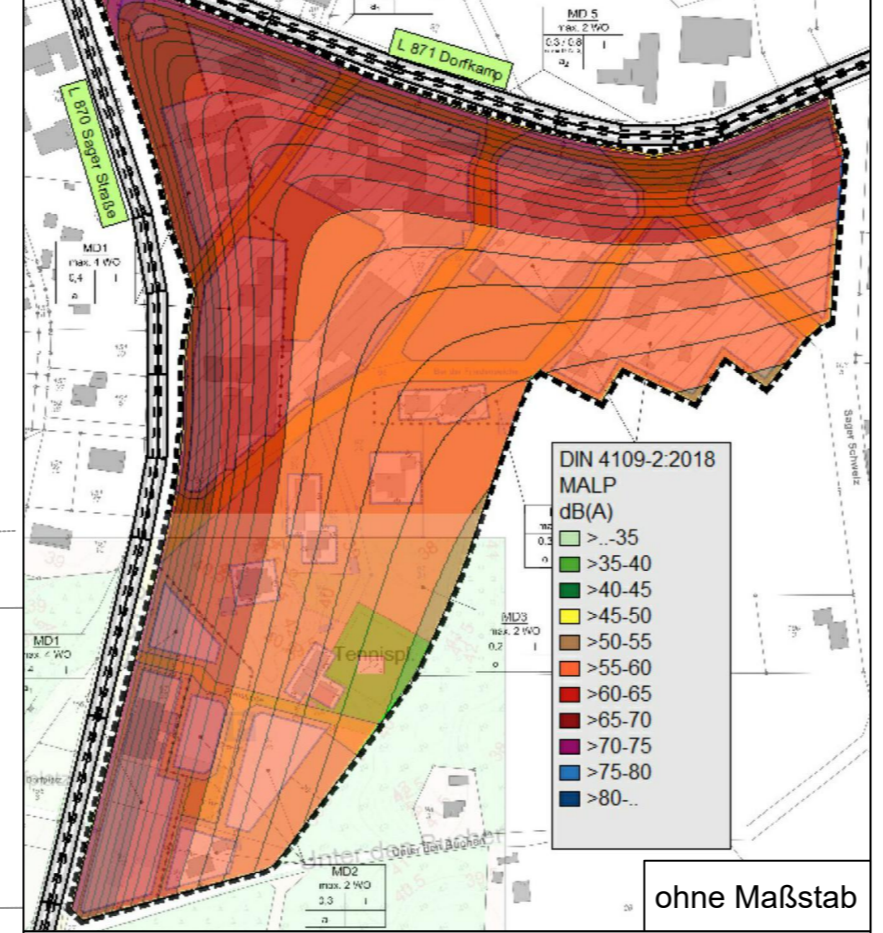
Die aufgeführten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ext}$  dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

- Als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist zum Schutz der Wohnbauweise vor Gewerbelärm der Grenze des Baubereichs 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 geschlossen und einer flächenbezogenen Masse von  $\geq 20 \text{ kg/m}^2$  auszuführen.
- Als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zukünftige Außenbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beschäftigungspegeln zwischen 65 dB(A)  $\leq L_{a,ext} \leq 70$  dB(A) so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden. Zukünftige Außenbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungsspegel  $L_{a,ext} \geq 75$  dB(A) so zu planen, dass sie zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet und durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden (siehe Anlage 2).
- 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 Schalldämmpegel von  $\leq 35$  dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Dämmung zukünftiger Außenwände im Bereich mit einem Beurteilungsspegel von  $L_{a,ext} \geq 50$  dB(A) und zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bzw. mit schalldämmenden Materialien zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungsspegel von 50 dB(A)  $L_{a,ext} \geq 45$  dB(A) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten - im oder bspw. mit schalldämmenden Lüftungssystemen auszustatten (siehe Anlage 3). Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsverfahren 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 Innentüren ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.
- Innenhalb der festgesetzten Flächen für Vorkerkern 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 schalldämmenden Lüftungssystemen zu versehen.
- 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 sind die baulichen Schutzmaßnahmen nach DIN 4109 maßgeblich.
- Innenhalb der festgesetzten Dorfgebiete MD 3 - 7 sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB die vorhandenen Einzelbäume, Gehölze und Gehölzbestände zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher innerhalb des Geltungsbereiches des Bauabwärtungsplans Nr. 129 vorzunehmen. Im Kronenbereich sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgräben, Bodenverfestigungen, Versiegelungen, Erwerbungen 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 FLA), insbesondere Starkastkassen ( $> 10 \text{ cm}$  Durchmesser) sind zu vermeiden. Für die Neuanlage von Zufahrten, Straßen und Wegen sind - sofern der Kronenbereich betroffen ist - die Arbeiten in Handschichtung auszuführen. Die Beschädigung oder Entförmung der für die Stabilität des Baumbestandes notwendigen Hauptäste ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. R. SBB und DIN 18320 anzuwenden. Die auf den Flurstücken 10/25 und 97/34 vorhandenen Exemplare der Stechpalme (*Ilex aquifolium*) dürfen nur von einer fachkundigen Person an geeigneter Stelle umgesetzt werden.

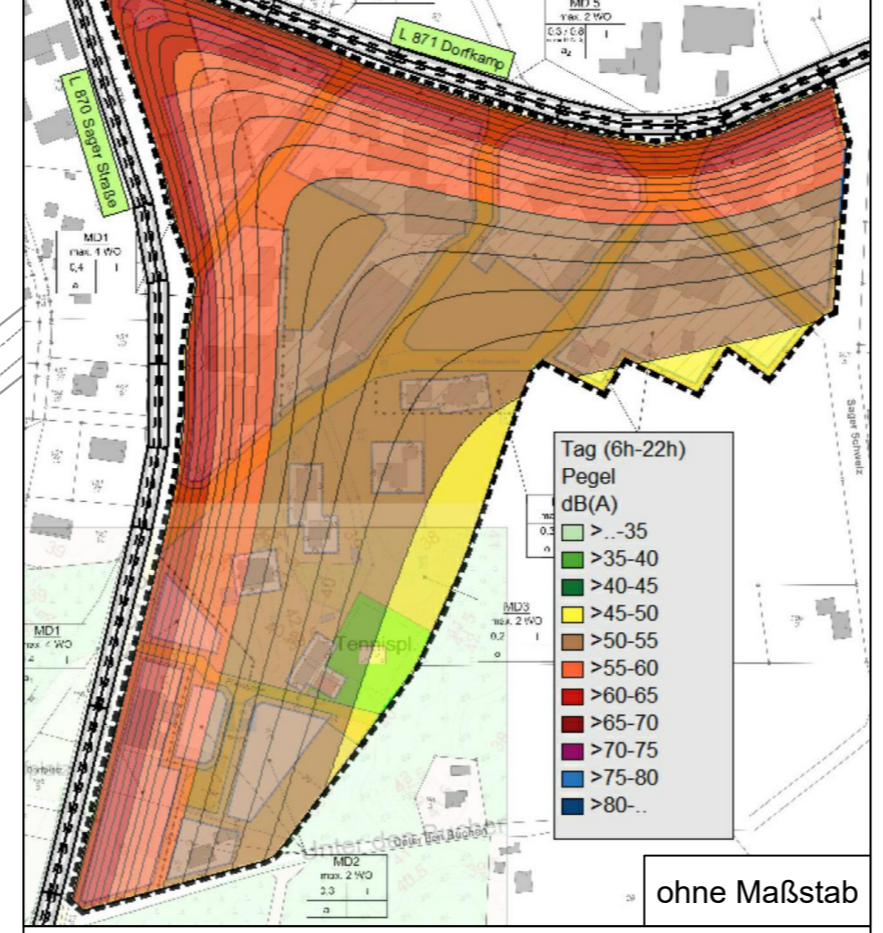
### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßfragmente, Holzleinanordnungen, Schackeln sowie auffällige Bodenverfestigungen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen vor dem Entzug der Baugenehmigung dem Landesarchiv Niedersachsen oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg (Tel. 04432061-15) unverzüglich gemeldet werden. Meldedichtig sind 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 bis zur Tagung, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfalllagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde der Landkreise Oldenburg zu benachrichtigen.
- Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenbälglängler, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Haineln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
- 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.
- Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind die Bestimmungen der §§ 39 (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 BImSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- 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 Vogel- und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermaus durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Rodungs- und sonstige Geländearbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermaus, d. h. im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28.09.02. des Folgejahres durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenwohnende Vogelarten, für Gehörlotter sowie auf das Fledermausartpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebilde sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelkisten, Baumhöhlen oder Fledermausfeststellstellen, sind die Arbeiten umgehend anzusetzen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbilanzprotokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionstüchtige Ersatzkisten einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kisten richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiersnutzung. Für die Zwergfledermaus sind insgesamt 25 Fachkästen 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 Brutvogel artenspezifisch geeignete Nisthilfen im Verhältnis prognostizierte Brutpaare zu neuen Fortpflanzungsstätten von 1:2 anzubringen.
- Der Teilbereich B des Geltungsbereiches befindet sich zum Teil im Landschaftsschutzgebiet OL 35 Ahhomer Fischleiche - Sager Heide. Bauliche Maßnahmen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes bedürfen einer Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg.
- Innenhalb des Geltungsbereiches des Bauabwärtungsplans Nr. 129 befinden sich gem. § 22 (3) NdschG geschützte Landschaftsteile (Wallhecken). Diese sind in einem naturnahen Zustand ohne gärtnerische Pflege zu erhalten.
- Die mit dem Bauabwärtungsplan Nr. 129 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft (185 Wertehinheiten für das Schutzziel Pflanzen sowie rd. 13.885 m<sup>2</sup> Ersatzmaßnahmen für Fledermaus) werden auf den Flurstücken 3/3 und 6/4 (anteilig) der Flur 30, Gemarkung Großenkneten ausgeglichen.

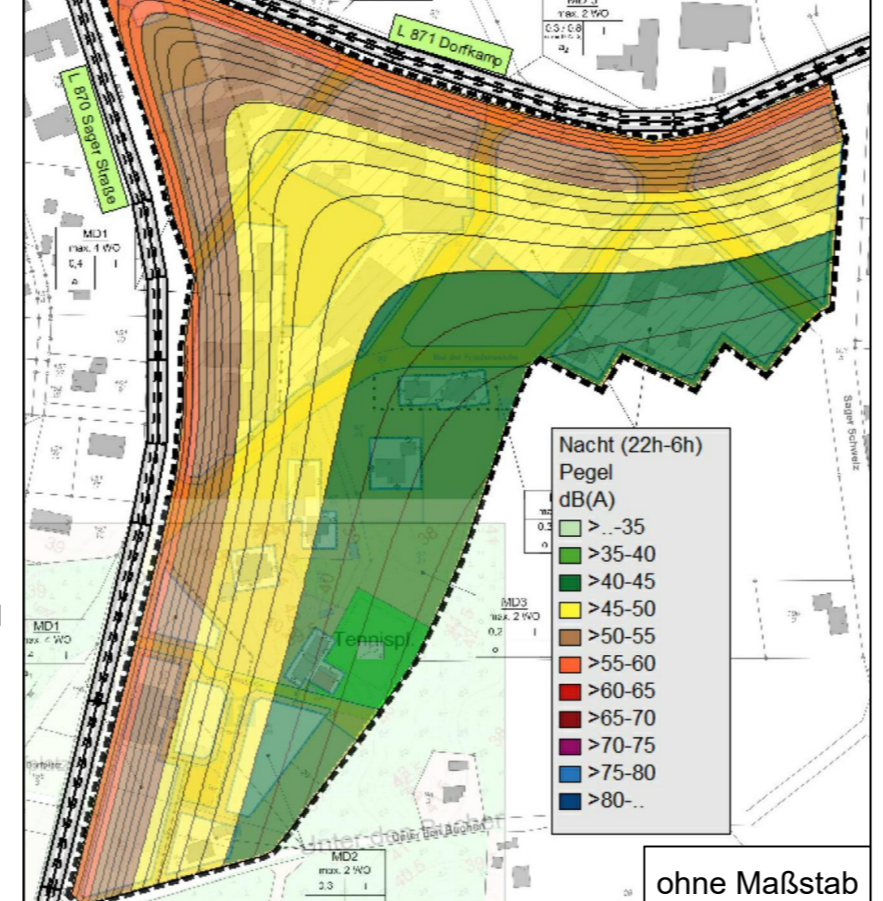
Anlage 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_{a,ext}$  in dB(A)



Anlage 2: Beurteilungspegel „Verkehr“, Tag



Anlage 3: Beurteilungspegel „Verkehr“, Nacht



- Innenhalb des Geltungsbereiches des Bauabwärtungsplans Nr. 129 befindet sich am „Dorkamp“ (Flur 37, Flurstücknr. 86/9) ein denkmalgeschütztes ehemaliges Feuerwehrhaus. Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind auch in der Umgebung von Baudenkmalen zu beachten. Gemäß § 9 NDSchG in Verbindung mit § 10 NDSchG unterliegen Baumaßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalen, das sind u. a. Neubaumaßnahmen, Erweiterungen oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, dem Denkmalschutzbehörden genehmigungspflichtig. Genehmigungsbehörde ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg.
- Gemäß § 6 Abs. 3 NtWG sind die Grundstücksgeigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorzuziehen oder ein gemeinsames Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhindern.
- Von der Sager Straße (L870) gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplante Nutzung können gegenüber den Trägern der Straßenbauarbeiten keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Es gilt die Bauabwärtungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023.
- Die oben genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Großenkneten einzuhalten.

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

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

- Dachneigung**  
Innenhalb des Plangebietes sind nur geneigte Dächer mit Neigungen von mindestens 20° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Wintergärten, die Strömstellen von Krüppelwäldern, untergeordnete Gebäude (z. B. Gärten, Vordächer), Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze.
- Einfriedigungen entlang der Verkehrsflächen**  
Im Bereich der straßenartigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedigungen nur aus folgenden Materialien oder aus einer Kombination dieser Materialien zulässig:  
a. Sichtmauerwerk  
b. transparente, senkrecht gegliederte Holzläufe,  
c. Laub-Hecken  
Einfriedigungen, 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.
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksbereiche / Verbot von Schotter- und Steinplätzen**  
Die Vorgartenbereiche der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und als Grünbelagflächen anzulegen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO). Als Vorgartenbereich gilt der Grundstücksbereich zwischen Verkehrsfläche und der Gebäudefront. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Befestigungen und Terrassenanlegung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Stellplätze und Wege sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.
- Zwischenhandlung gegen die örtlichen Bauvorschriften**  
Ordnungswidrigkeiten gegen die örtlichen Bauvorschriften zuerhandelt. 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 (NrkMVG) sowie § 84 (3) Nr. 1, 3 & 6 des Niedersächsischen Bauordnung in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Großenkneten die Aufstellung des Bauabwärtungsplans Nr. 129 "Sage - Sager Straße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Großenkneten, .....  
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 die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. ....). Stand vom ..... Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungswidrig. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wildeshäuser, den. (Siegel)  
(Unterschrift)

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bauabwärtungsplans wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner.  
Rastede, .....  
Unterschrift

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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

Großenkneten, .....  
Bürgermeister

#### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bauabwärtungsplans Nr. 129 "Sage - Sager Straße" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Internetadresse, unter der der Entwurf der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungswidrig, die Dauer der Veröffentlichungsfrist und Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wurden am ..... öffentlich und auf der Internetseite der Gemeinde Großenkneten bekannt gemacht. Der Entwurf des Bauabwärtungsplans Nr. 129 "Sage - Sager Straße" mit örtlichen Bauvorschriften war mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... im Rathaus der Gemeinde Großenkneten und auf der Internetseite der Gemeinde Großenkneten einsehbar.

Großenkneten, .....  
Bürgermeister

#### SATZUNGSBESCHLUSS

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

Großenkneten, .....  
Bürgermeister

#### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

Großenkneten, .....  
Bürgermeister

#### BEGLAUBIGUNG

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

Großenkneten, .....  
Unterschrift

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
MD Dorfgebiet (MD)  
max. 2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude, z.B. 2
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3  
GR ≤ 800 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche, z.B. 800 m<sup>2</sup>  
II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
a abweichende Bauweise  
o offene Bauweise  
Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen**  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**  
öffentliche Grünflächen  
Zweckbestimmung: Tennisplatz  
private Grünflächen  
Zweckbestimmung: Grünland

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

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  
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Landschaftsschutzgebiet

### 9. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

denkmalschutzliche Einzelanlage, hier: Baudenkmal

### 10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauabwärtungsplans  
Abgrenzung unterschiedlicher Geltungsbereiche  
Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG  
Flächen, auf denen Flächenververselungen jeglicher Art unzulässig sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 10)  
Schildfelder gem. RASt 06

## Gemeinde Großenkneten Landkreis Oldenburg

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

Übersichtsplan unmaßstäblich



Endfassung 15.05.2024