

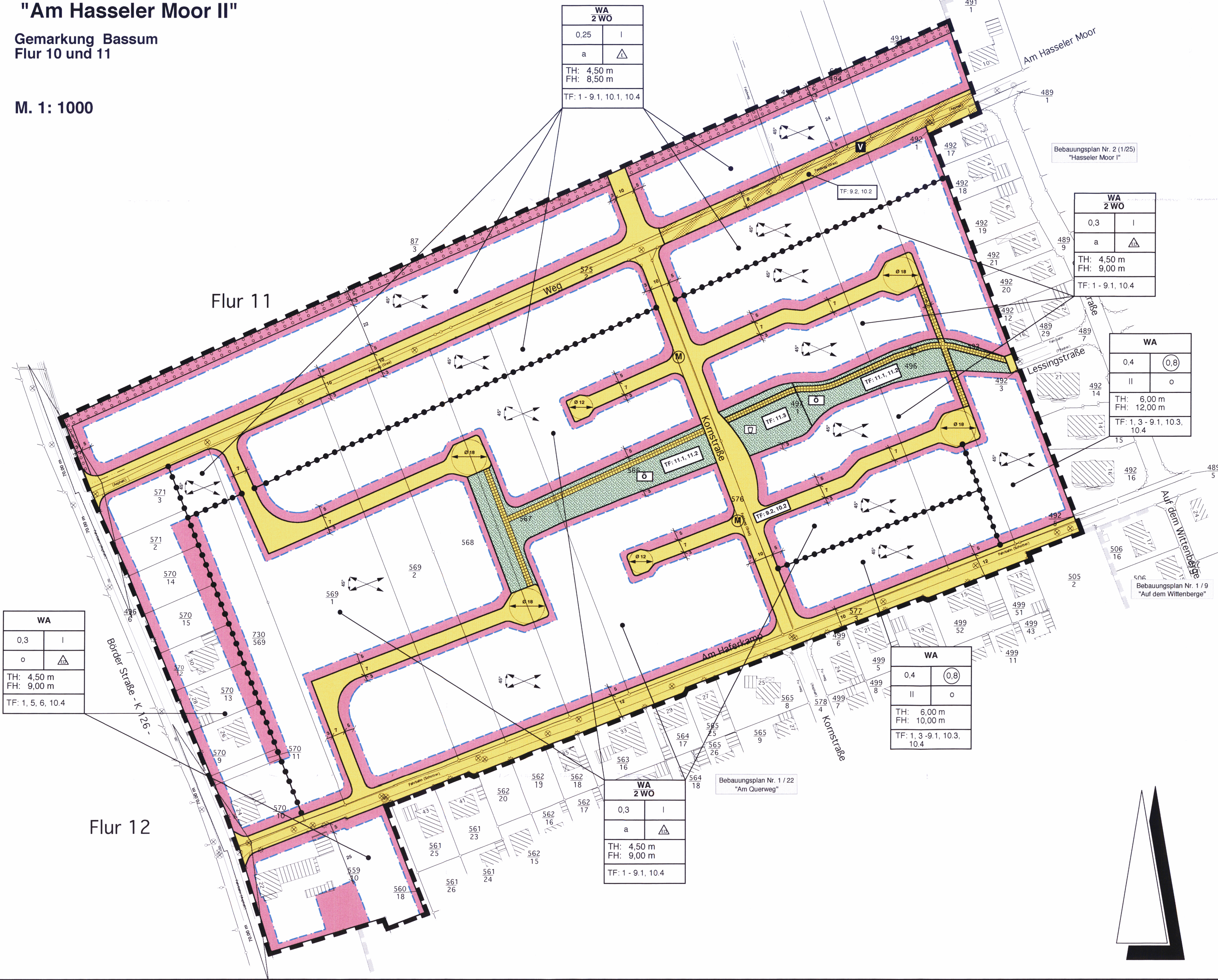
Stadt Bassum

Bebauungsplan Nr. 2 (1/33)

"Am Hasseler Moor II"

Gemarkung Bassum
Flur 10 und 11

M. 1: 1000



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzung des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

1,0

Geschossflächenzahl

0,3

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse

TH: 6,00 m

maximal zulässige Traufhöhe

FH: 10,00 m

maximal zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise

o

offene Bauweise

△

nur Einzelhäuser zulässig

△

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

—

Straßenbegrenzungslinie

—

öffentliche Straßenverkehrsfläche

—

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

—

Zweckbestimmung:

—

verkehrsberuhigter Bereich

—

Fuß- und Radweg

5. Grünflächen

—

öffentliche Grünflächen

—

Zweckbestimmung:

—

Spielplatz

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

—

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

—

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

—

Grenze der umliegenden Bebauungspläne

—

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

—

gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

—

Firstrichtung für Hauptgebäude

—

Stellplatz für Abfallbehälter

—

Sichtdreiecke (vgl. Hinweis Nr. 5)

—

Sichtdreiecke (vgl. Hinweis Nr. 5)

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 27. Januar 1990.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese sofort zu melden und bis zum Eintreffen der Vertreter der Denkmalschutzbehörde durch den Finder oder Leiter der Arbeiten zu sichern.

3. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Teilaufhebung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 2 (1/33) "Am Hasseler Moor II" überlagerte den Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 122 "Am Quenweg". Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/33) "Am Hasseler Moor II" tritt dieser Teilbereich ausser Kraft.

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen bis 20 m zulässig. Im übrigen gilt die offene Bauweise. Garagen und überdeckte Stellplätze werden bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet.

3. Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Baugebiete wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten je Einzel- und je Doppelhaus (bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte) begrenzt.

4. Mindestgrundstücksgrösse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Mindestgrundstücksgrösse für ein Einzelhausgrundstück beträgt 600 qm, für ein Doppelhausgrundstück (Doppelhaushälfte) 450 qm.

5. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

5.1 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie des abgewalmten Teils bei Waln- und Krüppelwalmdächern bleiben unberücksichtigt.

5.2 Die Firsthöhe ist die obere Kante des Gebäudes, gemessen oberhalb der Oberkante Fahrbahmitte der angrenzenden Erschließungsstraße. Die Firsthöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.

6. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

7. Grundstückszufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Je Wohngrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von höchstens 4 m zulässig.

8. Firstrichtung, Energiekennwerte und Wintergärten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 24 BauGB

Es soll in dem Bebauungsplangebiet ein erhöhter Wärmeschutz für den Wohnhausbau realisiert und sowohl passive als auch aktive Sonnenenergienutzung eröffnet werden. In den gekennzeichneten WA-Gebieten gilt:

8.1 Von der festgesetzten Firstrichtung darf um bis zu 45 Grad, im Uhrzeigersinn, abgewichen werden.

8.2 Es werden an den Heizenergiebedarf folgende Anforderungen gestellt, sofern gesetzliche Vorgaben nicht einen geringeren Heizenergiebedarf vorsehen:

- für Einzelhäuser < 70 kWh/qm a
- für Doppel- und Reiheneinzelhäuser < 60 kWh/qm a
- für Reiheneinzelhäuser < 50 kWh/qm a

8.3 Die Baugrenzen nach Süd-Osten, Süden, Süd-Westen und Westen dürfen als Ausnahme mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70% verglast ist, um bis zu 2 m überschritten werden.

9. Versickerung des Oberflächenwasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

9.1 Das Oberflächenwasser der Wohngrundstücke ist auf denselben zu versickern, soweit es der Untergrund zulässt.

9.2 Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen (außer Strasse "Am Haferkamp") ist in Versickerungsmulden im Strassenraum bzw. innerhalb des Grünzuges (öffentliche Grünfläche) zu versickern. Für Starkregenereignisse kann ein Überlauf vorgehalten werden.

10. Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

10.1 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum nördlichen Ortsrand ist eine vollflächige Pflanzung aus standortgerechten Bäumen, Obstbäumen und Sträuchern vorzunehmen, die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 70 qm Pflanzfläche sind ein hochstämmiger Obstbaum und 40 standortgerechte, einheimische Sträucher zu pflanzen.

10.2 Auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist mindestens 1 Obstbaum je 500 qm versiegelter Verkehrsfläche zu pflanzen.

10.3 Flächen für das Abstellen von 4 und mehr Kraftfahrzeugen sind durchgehend mit einer im ausgewachsenen Zustand mind. 1,50 m hohen Hecke an drei Seiten zu umplanzen. Für einen Durchgang darf die Hecke auf max. 10 % ihrer Länge unterbrochen werden.

10.4 Je angefangene 500 qm Grundstücksfäche ist 1 standortgerechter, einheimischer Obstbaum zu pflanzen.

11. Öffentliche Grünflächen

11.1 Die Fuß- und Gehwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen können - bei Bedarf - verschoben werden.

11.2 Die öffentliche Grünfläche dient auch zur Versickerung des Oberflächenwassers. Nicht benötigte Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Obstbäumen zu bepflanzen.

11.3 Die öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ ist randlich mit einheimischen, standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen, die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind oberhalb 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtverhindernder Nutzung freizuhalten (gem. § 31 NSG).

Präambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER STADT BASSUM DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 (1/33) "AM HASSELER MOOR II" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BASSUM, DEN 26.06.2001

gez. Stötzel

BÜRGERMEISTER

(SIEGEL)

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 22.06.1999 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 (1/33) BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 04.07.2000 ORTSBÜCHLICH BEKANNTGEMACHT.

BASSUM, DEN 05.07.2001

gez. Stötzel

BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

LIEGENSCHAFTSKARTE: 8058 D, 8157 A, 8158 C
MASSSTAB: 1:1000

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTBAULICH BEDUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZ E VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 30.06.1999). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ORTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

BASSUM, DEN 12.07.2001

Obvl. Dipl.-Ing. J. Meseck

gez. Meseck

(SIEGEL)

DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET (§ 13 ABS. 4 DES NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERGESETZES VOM 02.07.85, NDS. GVB. S. 187, GEÄNDERT DURCH ART. 12 DES GESETZES VOM 19.09.1989, NDS. GVB. S. 345).

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

OLDENBURG, DEN 05.07.2001

gez. Stötzel

BÜRGERMEISTER

(SIEGEL)

4. OFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 25.04.2001 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERMÖGLICHTE OFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 27.04.2001 ORTSBÜCHLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 10.05.2001 BIS 11.06.2001 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB OFFENTLICH AUSGELEGEN.

BASSUM, DEN 05.07.2001

gez. Stötzel

BÜRGERMEISTER

(SIEGEL)

5. OFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 25.04.2001 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERMÖGLICHTE OFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 SATZ 1 ZWEITER HALBSATZ BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 27.04.2001 ORTSBÜCHLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 10.05.2001 BIS 11.06.2001 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB OFFENTLICH AUSGELEGEN.

BASSUM, DEN 05.07.2001

gez. Stötzel

BÜRGERMEISTER

6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 25.04.2001 DEM VEREINFACHTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT. DIE BETEILIGTEN IM SINNE VON § 3 ABS. 3 SATZ 2 BAUGB WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 10.05.2001 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB OFFENTLICH AUSGELEGEN.

BASSUM, DEN 05.07.2001

gez. Stötzel

BÜRGERMEISTER

7. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 26.06.2001 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

BASSUM, DEN 05.07.2001

gez. Stötzel

BÜRGERMEISTER

8. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 01.08.2001 IM AMTSBLATT FÜR DEN REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 01.08.2001 RECHTSVERBÜNDLICH GEWORDEN.

BASSUM, DEN 09.08.2001

In Vertretung: gez. Baker

BÜRGERMEISTER

9. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

BASSUM, DEN 09.08.2001

gez. Stötzel

BÜRGERMEISTER

10. MANGEL DER ABWAGUNG

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND MANGEL DER ABWAGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

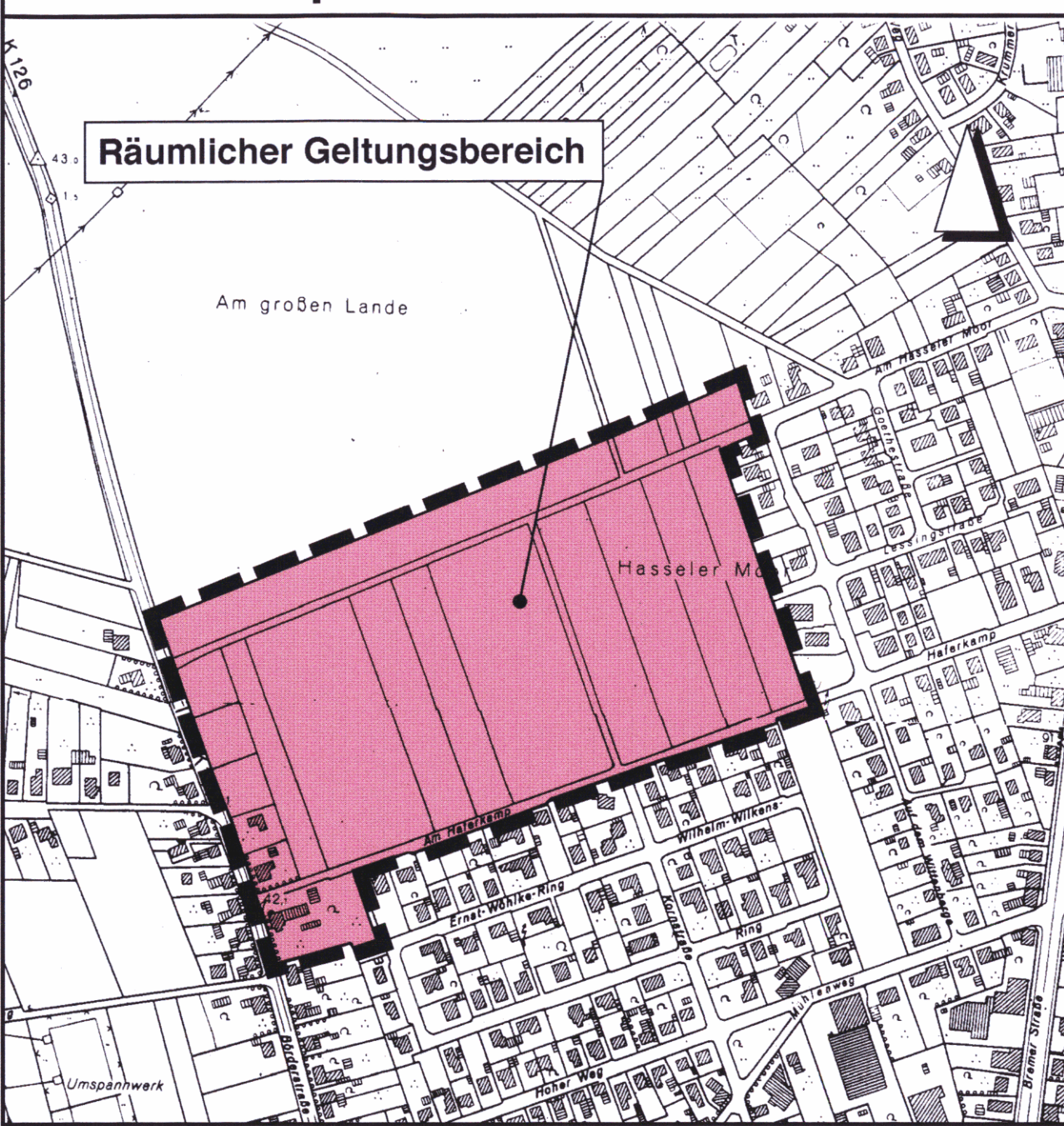
BASSUM, DEN 09.08.2001

gez. Stötzel

BÜRGERMEISTER

Übersichtsplan

M. 1: 5000



Stadt Bassum

Bebauungsplan Nr. 2 (1/33) "Am Hasseler Moor II"

M. 1:1000