

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Bahrenborstel diesen Bebauungsplan Nr. 15 „Hauskamp III“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bahrenborstel, den 12.11.2002

(Siegel)

(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bahrenborstel hat in seiner Sitzung am 22.02.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Hauskamp III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich durch Aushang in der Zeit vom 05.06.2002 bis einschließlich 16.07.2002 bekanntgemacht worden.

Bahrenborstel, den 12.11.2000

(Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Flur 3 Gemarkung Bahrenborstel Gemeinde Bahrenborstel

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.08.2001, Aktenzeichen L4-285/2001). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Sulingen, den 19. Nov. 2002
Vermessungs- und Katasterbehörde
Syke/Sulingen-Katasteramt Sulingen (Wieting)
Vorm. Oberamt
Katasteramt Sulingen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 12.11.2002

(Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bahrenborstel hat in seiner Sitzung am 05.02.2002 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich durch Aushang vom 05.06.2002 bis einschließlich 16.07.2002 bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 17.06.2002 bis einschließlich 16.07.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bahrenborstel, den 12.11.2002

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bahrenborstel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.11.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bahrenborstel, den 12.11.2002

(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.12.2002 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 04.12.2002 rechtsverbindlich geworden.

Bahrenborstel, den 06.12.2002

(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei seinem Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.

Bahrenborstel, den

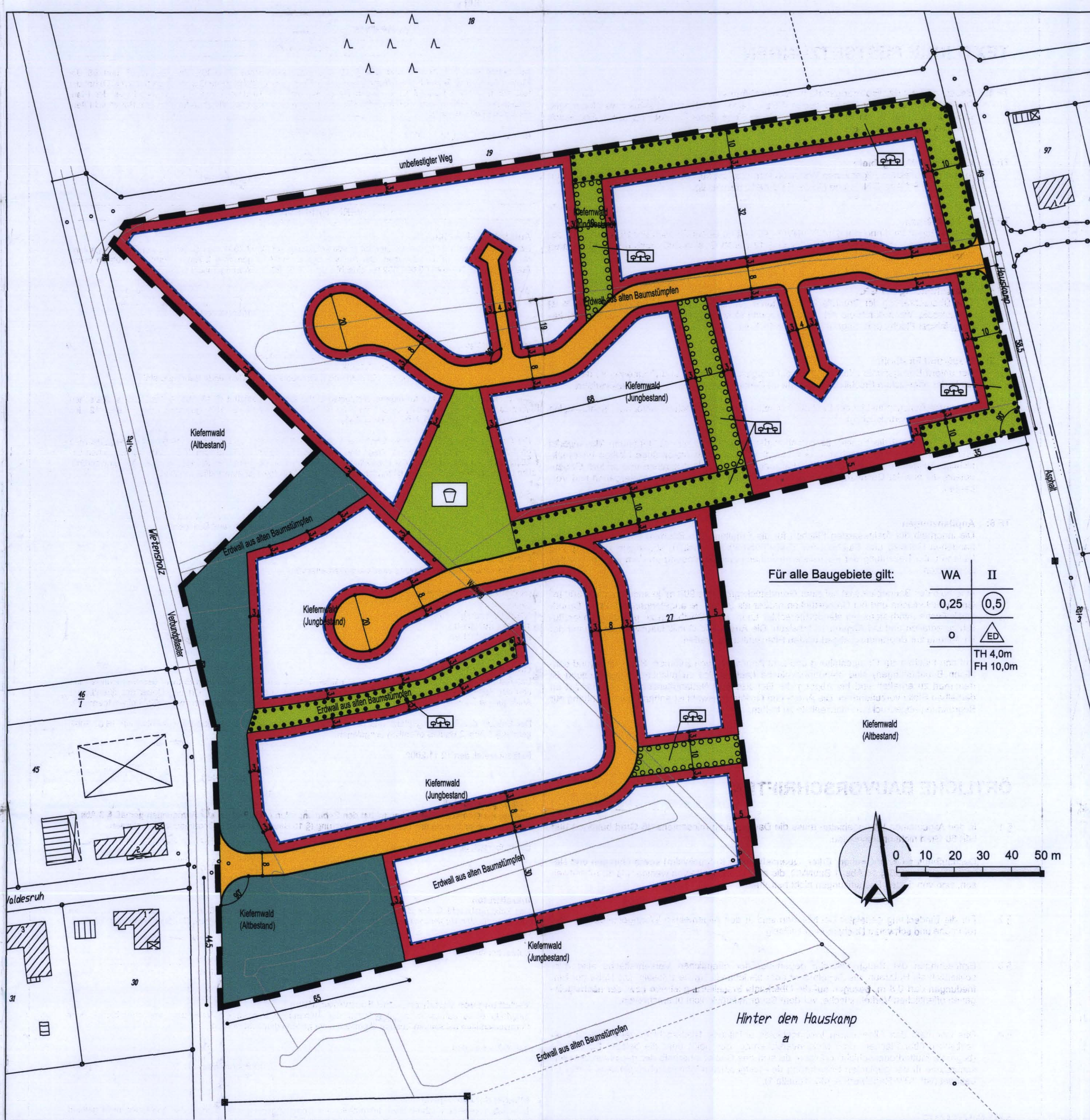
(Bürgermeister)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttretendes Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bahrenborstel, den

(Bürgermeister)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,25 Grundflächenzahl
0,5 Geschossflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegen- über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Spielplatz Gestaltungsgrün

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TF 1: Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird auf höchstens zwei Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt. Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung ist das Einzelhaus bzw. das Doppelhaus in seiner Gesamtheit.

TF 2: Allgemeine Wohngebiete

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 – 5 BauNVO unzulässig.

TF 3: Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO - so weit es Gebäude nach der NBauO sind - sowie Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO, sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

TF 4: Überschreitung der GRZ

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50 % ist nur zulässig, wenn durch die Art der Befestigung sichergestellt ist, dass der Anteil versickerungsfähiger Fläche (z.B. Fugen) größer als 40 % ist.

TF 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 ist der First am höchsten Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

Als Traufhöhe gilt 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 Krüppelwäme, Wintergärten und Vorbauten.

TF 6: Anpflanzungen

Die innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Gehölze und Stubbenwälder sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind laufend unter Beachtung der Pflanzliste im Anhang zur Begründung an dem selben Standort zu ersetzen.

Innerhalb des Baugebietes ist bei einer Grundstücksgröße bis 900 m² je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche und bei Grundstücken größer als 900 m² je angefangenen 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, unverzüglich zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand der im Anhang zur Begründung abgedruckten Pflanzenliste zu treffen.

Auf den Flächen zur Grüngestaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand der im Anhang zur Begründung abgedruckten Pflanzenliste zu treffen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 In den Allgemeinen Wohngebieten muss die Dachneigung mindestens 36 Grad betragen und darf 60 Grad nicht überschreiten.

Dachaufbauten (z. B. Gauben, Erker, Quergiebel oder Krüppelwalm) sowie Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 m² aufweisen, sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.

§ 2 Für die Eindeckung geneigter Dachflächen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur rote/rotbraune und schwarze Dachpfannen zulässig.

§ 3 Einfriedungen der Baugrundstücke gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich als Holzzaun, als Ziegelmauer oder als lebende Hecke zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf 0,8 m, bezogen auf die Oberkante Erschließungsstraße bzw. der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, vor dem Baugrundstück nicht überschreiten.

§ 4 Das innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser muss ausschließlich über Flächen- oder Muldenversickerung, das heißt über die belebte Bodenschicht (begrünte Mutterbodenschicht) erfolgen, da sich das Gebiet innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III der geplanten Erweiterung des festgesetzten Wasserschutzgebietes Kirchdorf befindet (vgl. ATV-Regelwerk A 138, Tabelle 1).

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zu Grunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

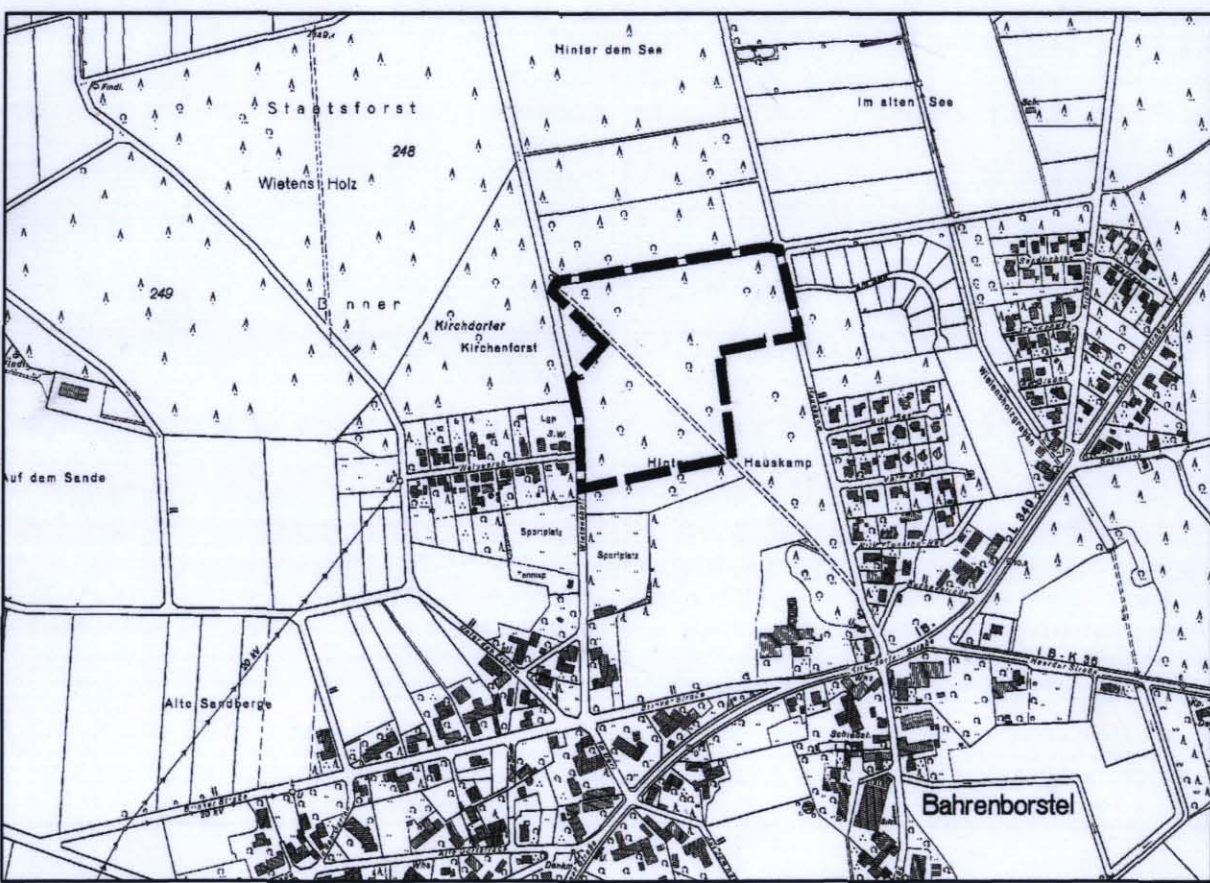
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Gemeinde Bahrenborstel

Bebauungsplan Nr. 15

"Hauskamp III"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh

Lindenallee 23 26122 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

Bearbeitungsstand: 18.02.2002