

PRÄAMBEL

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

Bahrenborstel, den 19.05.2004

(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Bahrenborstel hat in seiner Sitzung am 16.12.2003 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Hauskamp III“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Bahrenborstel, den 19.05.2004

(Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab 1: 1000

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVbl. 2003, Seite 5) Die Verwertung für nichtelgene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.12.2003). 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.

Vermessungs- und Katasterbehörde
Sulingen
(Katasteramt Sulingen)
(Wieting)
Verm. Oberamt

Planverfasser
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

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

Oldenburg, den 18.05.2004

(Dipl.-Ing. H. Meyer)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Bahrenborstel hat in seiner Sitzung am 16.12.2003 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.01.2004 bis 21.01.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung haben vom 23.01.2004 bis 23.02.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bahrenborstel, den 19.05.2004

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Bahrenborstel hat die Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.04.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bahrenborstel, den 19.05.2004

(Bürgermeister)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.05.2004 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplans wurde damit am 05.05.2004 rechtsverbindlich.

Bahrenborstel, den 19.05.2004

(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung wurde die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht.

Bahrenborstel, den

(Bürgermeister)

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung wurden Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht.

Bahrenborstel, den

(Bürgermeister)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,25 Grundflächenzahl

0,5 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 4,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe

FH 10,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

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:

Spielfeld

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 Krüppelwälm, Wintergärten und Vorbauten.

TF 6: Anpflanzungen

Die innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Gehölze und Stubbenwälle 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 Pflanzliste 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 Pflanzliste 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.

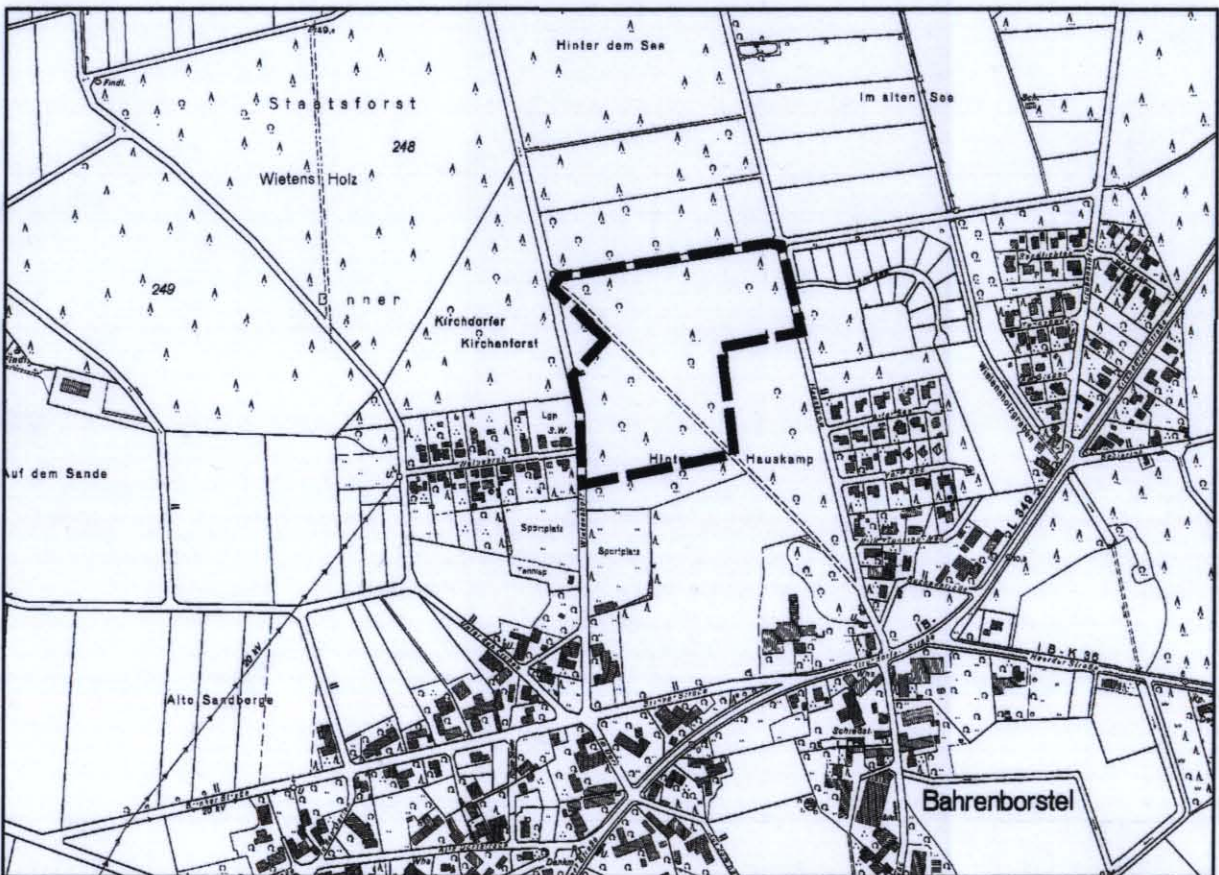
ORIGINAL
Gemeinde Bahrenborstel

Bebauungsplan Nr. 15

"Hauskamp III"

1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh

Lindenallee 23 26122 Oldenburg

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