

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 Affinghausen diesen Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Schwaförden, den 09.12.1997

(Bürgermeister)

(Gemeindedirektor)

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Affinghausen hat in seiner Sitzung am 12.06.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schwaförden, den 01.07.1997

(Gemeindedirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Flur 23 Gemarkung Affinghausen Gemeinde Affinghausen

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 städtebaulichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.08.1996). 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 16. Aug. 1997

Vermessungs- und Katasterbehörde
Syke/Sulingen-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 01.07.1997

(Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Affinghausen hat in seiner Sitzung am 10.04.1997 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.05.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 15.05.1997 bis einschl. 16.06.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schwaförden, den 01.07.1997

(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Affinghausen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 9.12.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schwaförden, den 09.12.1997

(Gemeindedirektor)

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 12.12.97 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/Ausnahmen durch die festgestellten redaktionellen Mängel beseitigt werden.

Diepholz, den 20.02.1998

Landkreis Diepholz
Der Kreisamtsleiter
im Auftrag
Schwarzes

Bekanntmachungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Affinghausen ist in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Schwaförden, den

(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 18.3.98 im Amtsblatt 267... Rd. Hdn. ... 1998/10.6. ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 18.3.98 rechtsverbindlich geworden.

Schwaförden, den 25.03.1998

(Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Schwaförden, den 20.04.1999

(Gemeindedirektor)

Mängel der Abwägung

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

Schwaförden, den

(Gemeindedirektor)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a abweichende Bauweise gleich offene Bauweise aber max. Gebäude-
länge: Einzelhaus 20 m, Doppelhaus 25 m

Baugrenze

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch
gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen

priv. private Grünflächen
Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

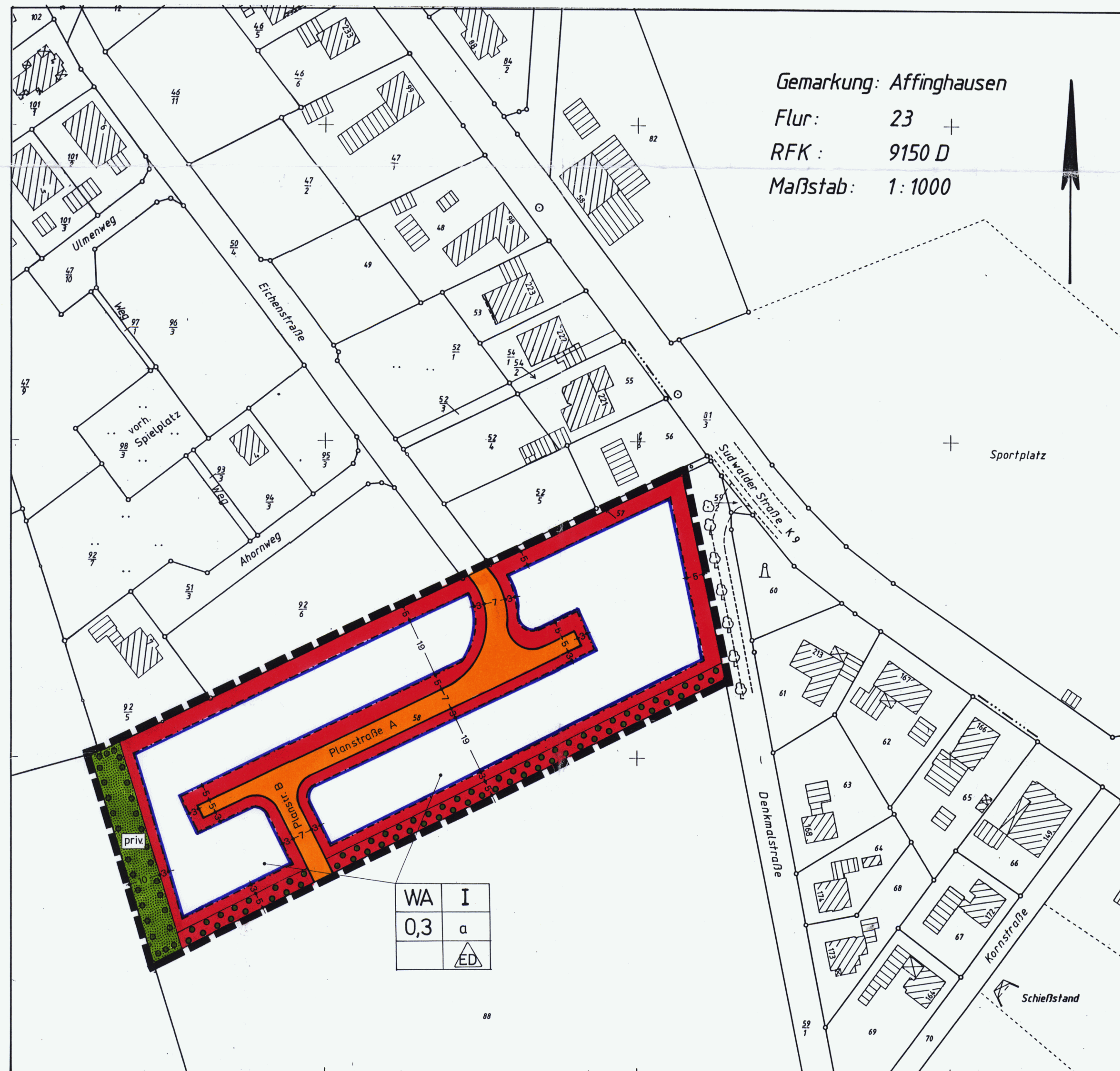
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

HINWEISE

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

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Samtgemeindeverwaltung 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.



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

TF 1: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze.

TF 2: Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind unter Verwendung heimischer, standortgerechter Laubbäume und Laubsträucher zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand der im Anhang zur Begründung abgedruckten Pflanzenliste zu treffen. Pro Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen, abgängige Pflanzen sind unverzüglich in gleicher Art zu ersetzen.

TF 3: Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 600 Quadratmeter Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anstelle eines Laubbaumes können auch zwei Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand der im Anhang zur Begründung abgedruckten Pflanzenliste zu treffen, abgängige Pflanzen sind unverzüglich in gleicher Art zu ersetzen.

TF 4: Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) müssen die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 500 Quadratmetern; für Doppelhäuser eine Mindestgröße von 750 Quadratmetern einhalten.

TF 5: Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bis zu einer Tiefe von 38 Metern, gemessen von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Kreisstraße 9 Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Schlafräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen.

Von diesen Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz auf andere Weise gleichwertig Rechnung getragen wird.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 55 Grad zulässig. Als Material für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur naturrote oder schwarze Tondachpfannen oder Betondachsteine (annähernd RAL 2001, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 7021, 9004, 9011) zulässig. Die Zulässigkeit von Verglasungen und Solarenergieanlagen bleibt unberührt.

§ 2 Dachgauben sind nur als Fledermaus-, Schleppdachgauben (auch mit abgewalmten Seiten) oder als Giebelgauben zulässig. Die Neigung von Schleppdach- und Giebelgauben muß mindestens 25 Grad betragen. Die Eindeckung von Dachgauben muß mit der Eindeckung der übrigen Dachfläche übereinstimmen. Die Dachgauben dürfen nicht mehr als 50 % der jeweiligen Teil Dachfläche überdecken. Sie müssen zu Ortgängen, Kehlen und Graten einen Mindestabstand von zwei Metern, zu Firsten und Traufen einen Mindestabstand von einem halben Meter einhalten.

§ 3 Die Vorschriften des § 1 gelten nicht für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 Quadratmetern aufweisen.

§ 4 Soweit Baugrundstücke an die Straße Am Denkmal angrenzen, sind auf ihnen ausschließlich Gebäude mit Außenfassaden aus rotem Ziegel (annähernd RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3013, 3016) zulässig.

§ 5 Die Vorschriften der §§ 1 und 4 gelten nicht für Wintergärten, Veranden und Gebäudemit einer Grundfläche von weniger als 30 Quadratmetern.

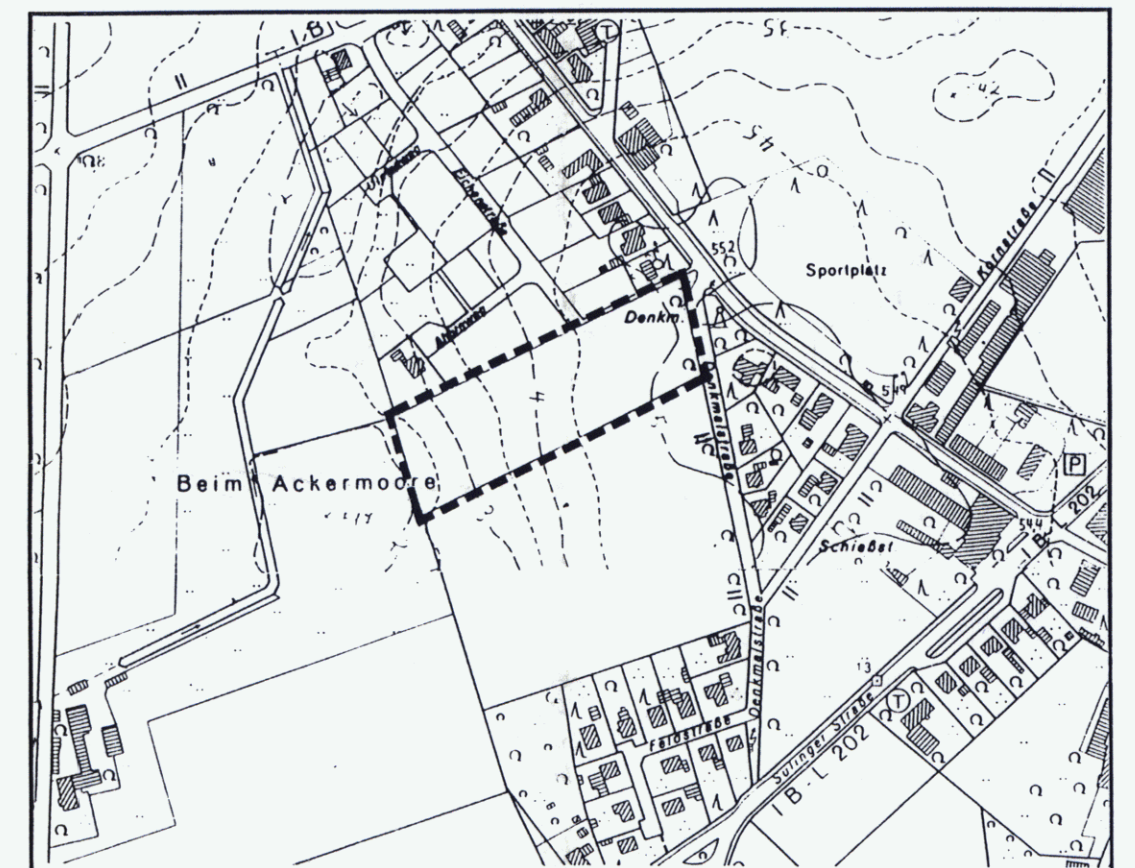
§ 6 Zur Einfriedigung der Grundstücke zu den Straßenverkehrsflächen sind nur Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von maximal 0,8 Meter zulässig.

URSCHRIFT

GEMEINDE AFFINGHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 4 "Am Denkmal"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1:5.000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99