

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 Ehrenburg diesen Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Schwaforth, den 11.02.1997

*[Signature]*  
(Bürgermeisterin)

*[Signature]*  
(Gemeindedirektor)

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Ehrenburg hat in seiner Sitzung am 27.09.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.01.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Schwaforth, den 11.02.1997

*[Signature]*  
(Gemeindedirektor)

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1 : 1.000  
Flurkarte Gemarkung Schwaforth, Gemeinde Ehrenburg

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 26.02.1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

26. Feb. 1997

*[Signature]*  
(Katasteramt Sulingen)

**Planverfasser**

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

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

Oldenburg, den 10.11.1997

*[Signature]*  
(Dipl.-Ing. Peter Meyer)

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Ehrenburg hat in seiner Sitzung am 20.08.1996 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.11.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 25.11.1996 bis einschließlich 27.12.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schwaforth, den 11.02.1997

*[Signature]*  
(Gemeindedirektor)

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Ehrenburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.02.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schwaforth, den 11.02.1997

*[Signature]*  
(Gemeindedirektor)

**Anzeige**

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 02.03.1997 angezeigt.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/Ausnahme durch die künftige Landesregierung beantragt.

*[Signature]*  
(Unterschrift Hilten)

**Beitragsbeschluss**

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

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

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

Schwaforth, den ...

*[Signature]*  
(Gemeindedirektor)

**Inkrafttreten**

Die Ertelung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB am 2.2.97 im Amtsblatt ... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan wurde damit am 2.2.97 rechtsverbindlich.

Schwaforth, den 22.02.1997

*[Signature]*  
(Gemeindedirektor)

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurde die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht.

Schwaforth, den 24.04.2000

*[Signature]*  
(Gemeindedirektor)

**Mängel der Abwägung**

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

Schwaforth, den ...

*[Signature]*  
(Gemeindedirektor)



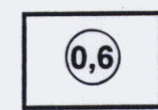
## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

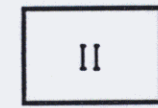
### Maß der baulichen Nutzung



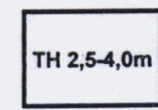
Geschößflächenzahl als Höchstmaß



Grundflächenzahl als Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



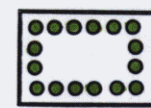
Baugrenze

### Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### 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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

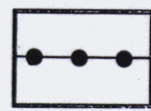
### Sonstige Planzeichen



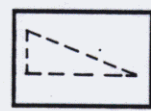
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Sichtdreieck

Zeichnerische Festsetzung

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- TF 1: Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind unter Verwendung heimischer, standortgerechter Laubbäume und Laubsträucher zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand der Pflanzenliste im Anhang zur Begründung zu treffen. Pro Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen, abgängige Pflanzen sind unverzüglich in gleicher Art zu ersetzen.
- TF 2: Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubb Baum zu pflanzen und dauernd 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.
- TF 3: Der Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt. Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und äußerer Dachhaut. Von der Traufhöhenfestsetzung sind Giebelseiten von Krüppelwalmdächern und die Traufen von Dachgäuben ausgenommen.
- TF 4: Als Nutzungsberechtigte für das Fahr- und Leitungsrecht, das durch das Baugebiet verläuft, werden die jeweiligen Anlieger und die örtlichen Leitungsträger festgesetzt. Als Nutzungsberechtigte für das Geh- und Fahrrecht ( nur für nicht motorisierte Fahrzeuge ) wird die Allgemeinheit festgesetzt.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- § 1 Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad zulässig. Auch Dachgäuben müssen ein geneigtes Dach (mind. 20 Grad) aufweisen, Flachdachgäuben sind unzulässig. Dachgäuben dürfen nicht mehr als 40 % der jeweiligen Teildachfläche überdecken. Als Material für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur naturrote Tondachpfannen oder Betondachsteine (annähernd RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016) zulässig. Die Zulässigkeit von Verglasungen und Solarenergieanlagen bleibt unberührt.
- § 2 Die Vorschriften des § 1 gelten nicht für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 40 Quadratmetern aufweisen.
- § 3 Die Außenfassaden aller Gebäude sind ausschließlich als Ziegelfassaden aus naturrotem Ziegel (annähernd RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016), als Glattputz- oder als Holzfassaden mit Farbansrich auszuführen.
- § 4 Die Vorschriften der §§ 1 und 3 gelten nicht für Wintergärten und Veranden.

## 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.

URSCHRIFT

# Gemeinde Ehrenburg

## Bebauungsplan Nr. 6

### „Am Knüppeldamm“

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5.000

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