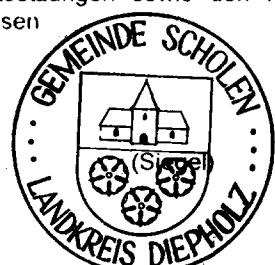


PRÄAMBEL

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 Scholen diesen Bebauungsplan Nr. 1 "Dillengrund", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Scholen, den 26.09.1995

(Bürgermeister)



(st.v. Gemeindedirektor)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Scholen hat in seiner Sitzung am 15.02.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 "Dillengrund" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.07.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Scholen, den 26.09.1995

(st.v. Gemeindedirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 1.000
Flur 10 Gemarkung Scholen Gemeinde Scholen

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 März 1994). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Barnstorf, den 22.09.1995

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor gmbh
Nadorster Straße 139
26123 Oldenburg
Tel.: 0441/98071-0
Fax: 0441/98071-90

Oldenburg, den 12.06.1995

(Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Scholen hat in seiner Sitzung am 24.11.1994 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.02.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 06.03.1995 bis einschl. 05.04.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Scholen, den 26.09.1995

(st.v. Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Scholen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.05.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Scholen, den 26.09.1995

(st.v. Gemeindedirektor)

Anzeige

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

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme durch ... kenntlich gemacht. Teile nicht geltend gemacht.

Aufsichtsbehörde

(Unterschrift)

Beitriffsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Scholen ist den 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.

Scholen, den ...

(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 3.11.95 im Amtsblatt f. d. Reg.-Bez. Hannover ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 3.11.95 rechtsverbindlich geworden.

Scholen, den 30.11.1995

(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.

Scholen, den 02.07.1992

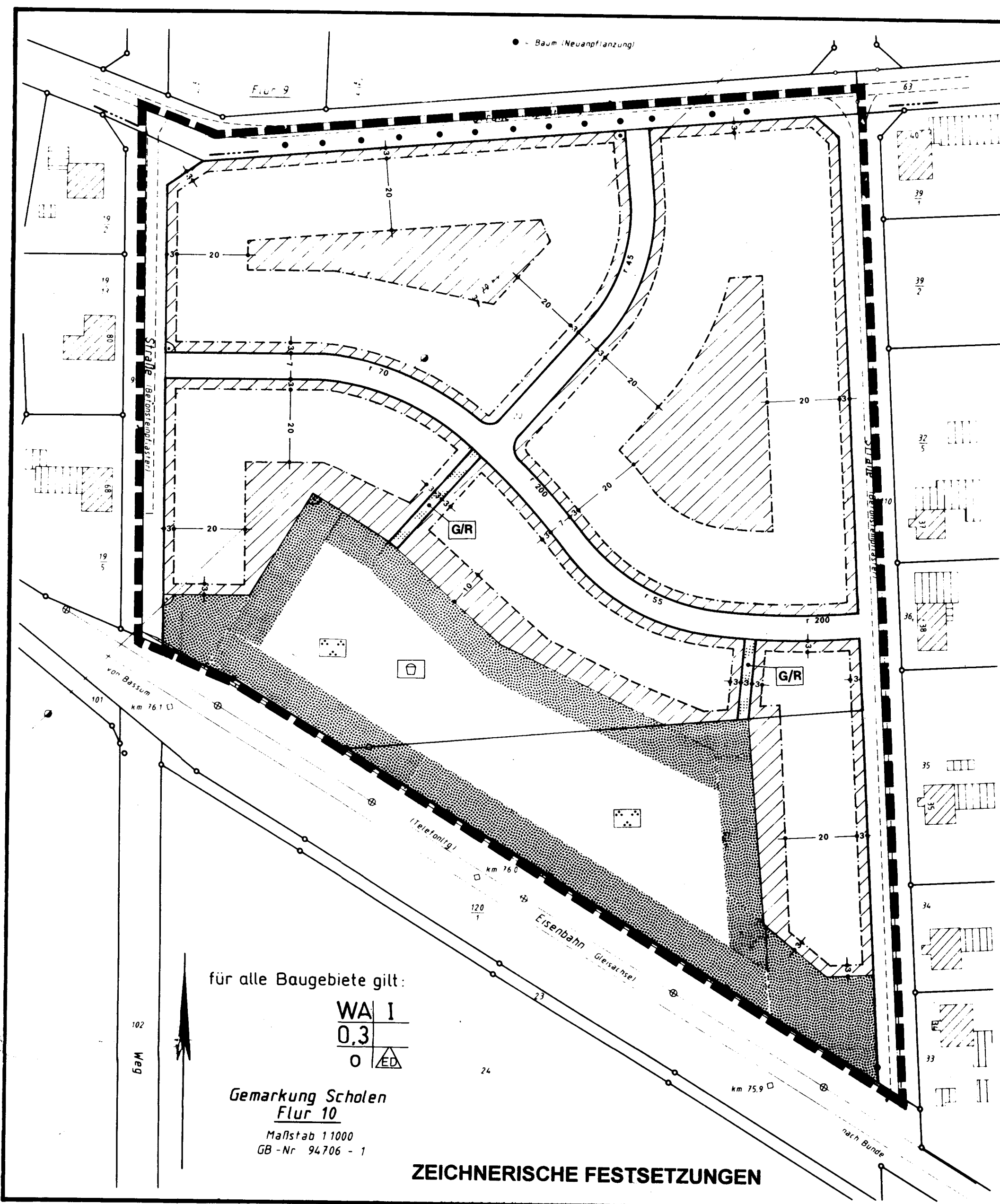
(Gemeindedirektor)

Mängel der Abwägung

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

Scholen, den ...

(Gemeindedirektor)



für alle Baugebiete gilt:

WA 1
0,3
I

Gemarkung Scholen
Flur 10
Maßstab 1:1000
GB-Nr. 94706-1

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: G/R Geh- und Radweg

Grünflächen

Grünflächen (öffentlich)

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Spielplatz

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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: Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 200 Quadratmeter versiegelter Fläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum 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: Das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser ist jeweils auf den Baugrundstücken zu versickern oder zu verwenden.
- TF 4: Mindestens die Hälfte der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen dauerhaft zu bepflanzen. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand der im Anhang zur Begründung abgedruckten Pflanzenliste zu treffen. Anlagen zur Rückhaltung oder Beseitigung von Niederschlagswasser sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche generell zulässig.

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- § 1: Es sind nur Gebäude mit Satteldächern, Krüppelwalmdächern oder Walmdächern zulässig, die eine Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad aufweisen. Die Dachneigung muß beiderseits des Hauptfirstes gleich sein. Auch Dachgauben müssen ein geneigtes Dach aufweisen. Flachdachgauben sind unzulässig. Dachgauben dürfen nicht mehr als 40 % der jeweiligen Teildachfläche überdecken. Als Material für geneigte Dächer sind nur naturrote Tondachpfannen oder rote Betondachsteine (annähernd RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016) zulässig.
- § 2: 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. Die Zulässigkeit von Verglasungen und Solarenergieanlagen bleibt unberührt.
- § 3: Zur Einfriedung der Baugrundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich lebende Laubhecken bis zu einer Höhe von einem Meter oder andere Zäune bis zu einer Höhe von 0,5 Metern zulässig. Die Art der Einfriedung der übrigen Grundstücksgrenzen wird nicht vorgeschrieben.

KENNZEICHNUNG

Durch die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen muß innerhalb des gesamten Planungsgebietes mit entsprechenden Geruchs- und Geräuschbelastungen gerechnet werden. Gestrichen aufgrund der Verfügung des Landesherrn Diepholz vom 28.09.1995 - 61 24 61 70 33/4-1 (22/95).

HINWEIS

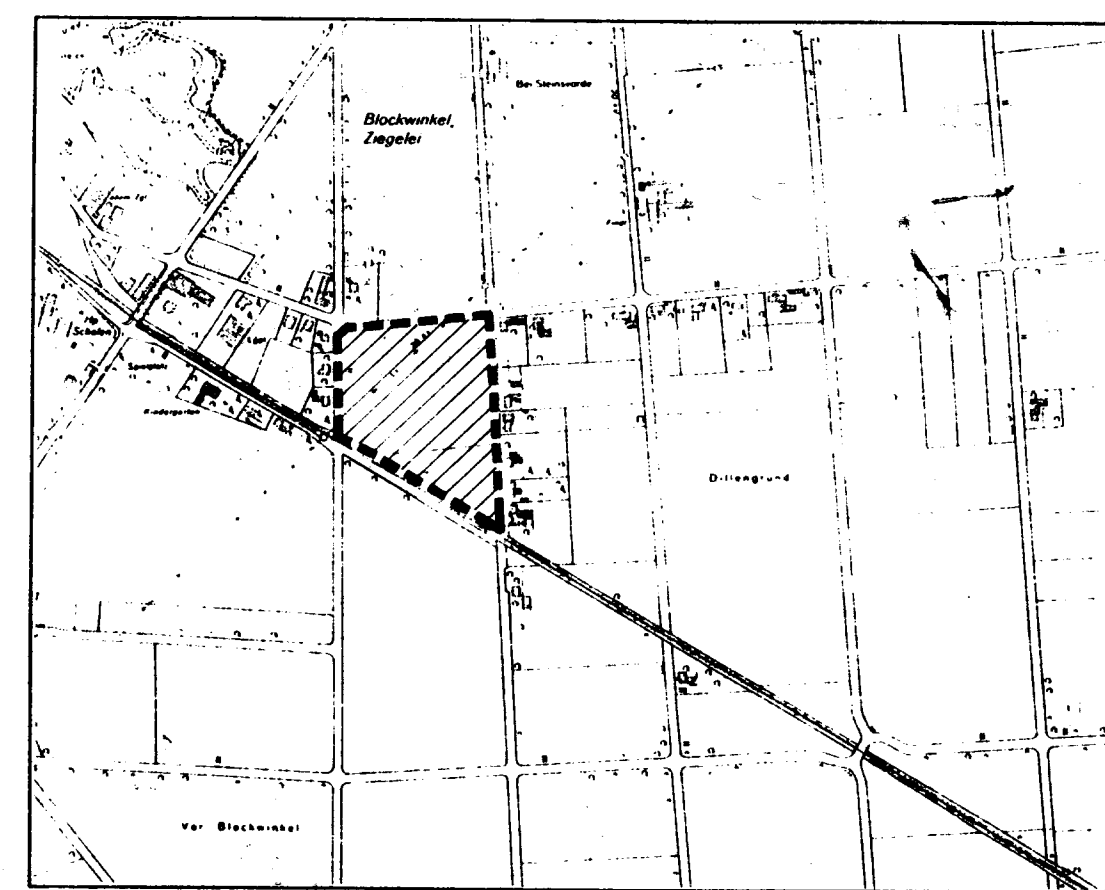
Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

URSCHRIFT

GEMEINDE SCHOLEN

Bebauungsplan Nr. 1 "Dillengrund"

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung



Übersichtsplan: 1 : 10.000

pk plankontor gmbh
Nadorster Straße 139
26123 Oldenburg
Telefon 0441/98071-0
Telefax 0441/98071-90