

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsi-schen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Ge-meinde Scholen diesen Bebauungsplan Nr. 3 „Scholen-Mitte“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenste-henden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Scholen, den 25.06.2003

Scholen

(Bürgermeister)

Scholen

(Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Scholen hat in seiner Sitzung am 19.06.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 „Scholen-Mitte“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Scholen, den 25.06.2003

(Gemeindedirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage: - 14.05/2002
Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Flur 3 Gemarkung Scholen Gemeinde Scholen

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Ver-messungs- 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 bauli-chen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.06.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstel-lung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Sulingen, den 11. Juli 2003

Vermessungs- und Katasterbehörde
Syke / Sulingen
Katasteramt Sulingen

b. Haseler

(Haseler)

Verm. Amterat

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 06.07.2003

(Dipl.-Ing. Hans Meyer)

Öffentliche Auslegung

Der Rat Gemeinde Scholen hat in seiner Sitzung am 23.04.2003 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begrün-dung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 07.05.2003 bis einschließlich 06.06.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Scholen, den 25.06.2003

(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Scholen hat den Bebauungsplan einschließlich der örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.06.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Scholen, den 25.06.2003

(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.07.03 im Amtsblatt für den Re-gierungsbezirk Hannover ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.07.03 rechtsverbindlich geworden.

Scholen, den 31.07.03

(Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Scholen, den

(Gemeindedirektor)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttretendes Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend ge-macht worden.

Scholen, den

(Gemeindedirektor)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

MD

Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,3

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a

abweichende Bauweise
(offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge)

Baugrenze

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Flächen für die Abwasserbeseitigung
(Regebrückhaltebecken)

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Kinderspielplatz

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Wald

Sonstige Planzeichen

max. 2 WE

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,
z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

zu erhaltender Einzelbaum

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen und Sträuchern

Nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb der Sichtdreiecke ist im Bereich zwischen 0,8 m und 2,5 m
über Fahrbahnoberfläche jede sichtbehindernde Nutzung unzulässig

Begrenzung der Bauverbotszone gemäß § 9 des Fernstraßengesetzes
(FStG). Innerhalb der Bauverbotszone (20 Meter vom Fahrbahnrand)
dürfen Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen oder Abgrabungen
größeren Umfangs sowie Werbeanlagen nicht errichtet werden.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

TF 1: Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Dorfgebietes MD2 sind gem.
§ 1 Abs. 5 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und

- sonstige Wohngebäude.

TF 2: In dem als MD, festgesetzten Teil des Dorfgebietes (MD), darf die zulässige
Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichnen-
ten Anlagen um bis zu 100% überschritten werden.

TF 3: In dem als MD2 festgesetzten Teil des Dorfgebietes (MD) sind in Wohnge-
bäuden höchstens zwei Wohnungen pro Baugrundstück zulässig.

TF 4: Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen
und Sträuchern ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu be-
pflanzen. Dabei ist auf je zwei Quadratmeter Pflanzfläche eine Pflanze zu
setzen. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand der nebenstehenden
Pflanzenliste zu treffen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ab-
gängige Pflanzen sind unverzüglich zu ersetzen.

TF 5: Die in der Planzeichnung festgesetzten, zu erhaltenden Einzelbäume sind
dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind an demselben Standort unver-
züglich zu ersetzen, dabei ist die Arten- und Qualitätsauswahl anhand der
nebenstehenden Pflanzenliste zu treffen.

TF 6: Innerhalb der festgesetzten Waldfläche ist die Anlage von Einrichtungen zur
Oberflächenentwässerung generell zulässig.

TF 7: Soweit Aufenthaltsräume in Wohnungen einen Abstand von 25 Metern bis zur
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an der
Bun-desstraße 61 (Sulinger Straße) unterschreiten, müssen die Außenbau-
teile die-ser Aufenthaltsräume (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausar-
beitsräume) so ausgeführt werden, daß sie den Anforderungen des Lärmpe-
gelbereiches IV (nach DIN 4109) entsprechen. Dies entspricht einem resultie-
renden Schalldämmmaß von 40 dB(A). Bei Schlafräumen muß zusätzlich si-
chergestellt werden, daß eine kontinuierliche Belüftung unter Einhaltung der
obengenannten Schalldämmmaße möglich ist.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1: Wohngebäude sind ausschließlich mit Satteldächern, Krüppelwalmdächern
oder Walmdächern zulässig, die eine Dachneigung von mindestens 30 Grad
aufweisen. Als Material für die Dächer von Wohngebäuden sind ausschließ-
lich naturrote Tondachpfannen oder rote Betondachsteine (annähernd RAL
2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016) zulässig. Die Zuläs-
sigkeit von Verglasungen, Wintergärten und Solarenergieanlagen bleibt unbe-
rührt.

HINWEISE

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

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bo-
denfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen,
Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch gerin-
ge Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des
Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksre-
gierung – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde
des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der
Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach
§ 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige un-
verändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denk-
malschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denk-
malschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung
Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses
unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

PFLANZENLISTE

Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und
Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen,
Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Has-
elnuß.

Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm
Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen:
Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang.

Gemeinde Scholen

Bebauungsplan Nr. 3

"Scholen-Mitte"

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh

Lindenallee 23 26122 Oldenburg

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