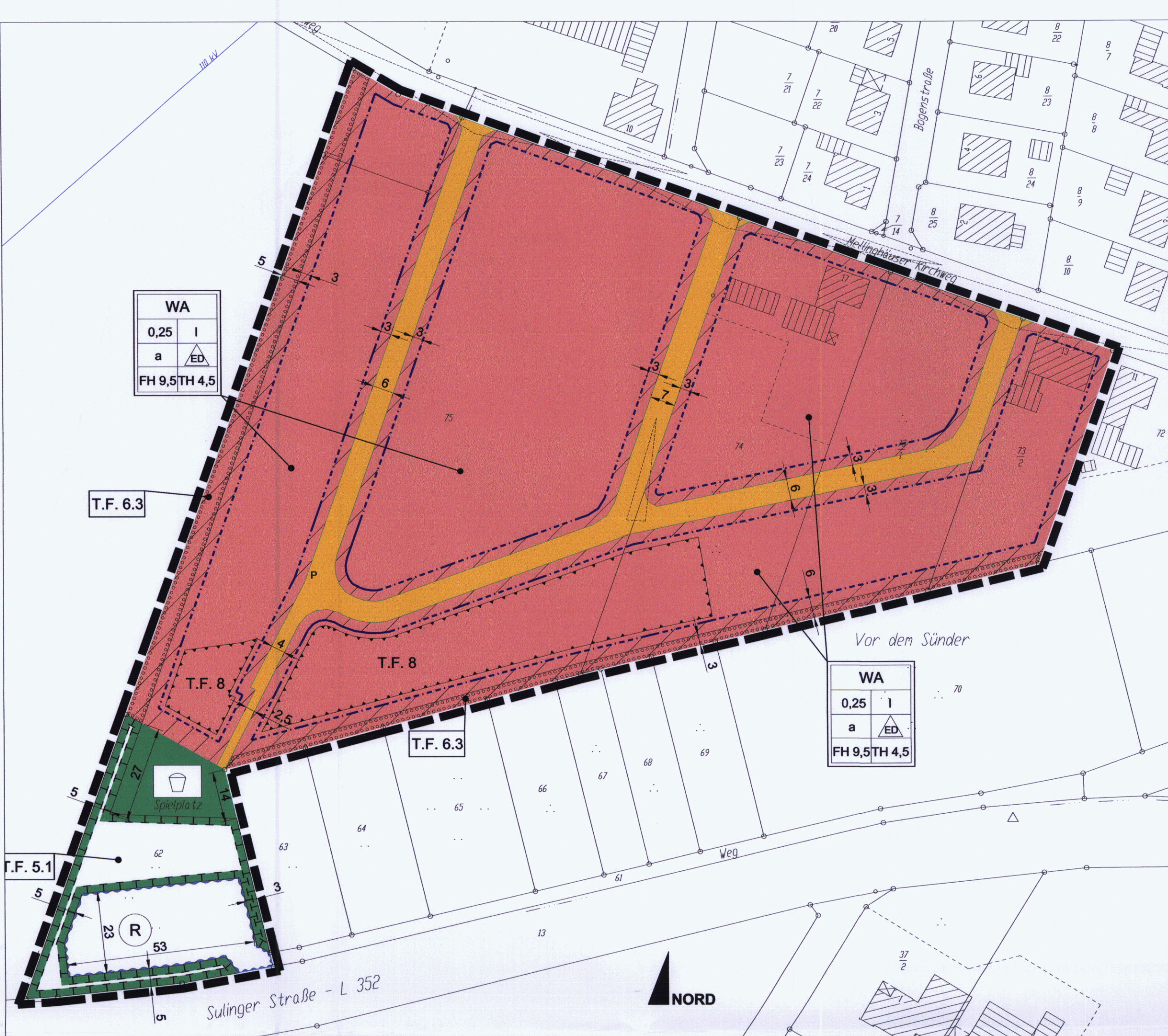




Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,25 Grundflächenzahl
- FH 9,5 max. Firsthöhe in m
- TH 4,5 max. Traufhöhe in m
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze
- a Abweichende Bauweise
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- P Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Standort für eine Schmutzwasserpumpstation
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Spielplatzfläche
- Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- R Regenrückhaltebecken
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Sichtfelder
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- s. textliche Festsetzung Nr. 8
- Maßgeblich ist die BauNVO i.d.F.v. 23.01.1990

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Läden mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO) nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO dürfen die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen die zulässige Grundfläche um bis zu 40 v.H. überschreiten.
- 2.2 Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die zeichnerisch festgesetzten Höhen der Gebäude (Traufhöhe definiert als die gedachte Schnittkante der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut) auf die Höhe der Achse der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße.
- 2.3 Ausnahmen von der Textfestsetzung 2.2 sind zulässig
- an Giebelwänden von Gebäuden mit Krüppelwalmdächern,
 - für Erker und risalitartige Vorbauten,
 - für untergeordnete Gebäudevor- und -rücksprünge.
- An Südwest- bis Südostwänden ist eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um bis zu 1,5 m zulässig, wenn dies der passiven Solarnutzung dient.
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- 3.1 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 24 m nicht überschreiten.
- 3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Nebenanlagen zulässig.
- 3.3 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraße nicht zulässig.
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Einzelhäusern und Doppelhaushälften jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 5.1 Gemäß § 9 Abs. 20 BauGB ist auf der festgesetzten Flächen ein dichtes Feldgehölz zu entwickeln. In den äußeren Pflanzreihen sind ausschließlich Sträucher im Verband 2 m x 2 m zu pflanzen. Der übrige Flächenanteil (Kernbereich) ist aus Baum- und Straucharten im Verband 3,0 m x 3,0 m zu bepflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubholzarten anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je 600 m² Grundstücksfläche ein Baum und zwei Sträucher heimischer und standortgerechter Laubholzarten anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.2 In den öffentlichen Verkehrsflächen ist je 200 m² Verkehrsfläche ein Baum heimischer und standortgerechter Laubholzarten anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.3 Auf den festgesetzten Flächen sind Sträucher heimischer und standortgerechter Laubholzarten anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
7. Die im Straßenmündungsbereich gekennzeichneten Sichtfelder sind von Sichthindernissen (u.a. Einfriedungen) und Bepflanzungen ab 0,7 m über Fahrbahnkante auf Dauer freizuhalten.
8. Passiver Schallschutz (lärmschützende Grundrissgestaltung): In den gekennzeichneten Baulflächen ist bei der Errichtung und Erweiterung von Wohnhäusern vorzusehen, daß die nächtliche Raumlüftung der Kinderzimmer und Schlafräume von der lärmabgewandten Gebäudesite (Norden) aus erfolgt.
- Örtliche Bauvorschrift:
- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO gilt die nachfolgende örtliche Bauvorschrift im Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes Nr. 13:
1. Dacheindeckung
- Für die Deckung von Hardtälchern auf Hauptgebäuden sind glasierte und edelgelagerte Materialien nicht zulässig.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat des Fleckens Siedenburg diesen Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung, den obenstehenden textlichen Festsetzungen und der obenstehenden örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Siedenburg, den 10.02.2005

Bürgermeister Gemeindevorstand

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Siedenburg hat in seiner Sitzung am 17.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Siedenburg, den 10.02.2005

Gemeindevorstand

Planunterlagen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Gemarkung: Siedenburg, Flur 6 Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds.GVBL. 2003, S5)).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.02.2004). 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.

18. Feb. 2005
Katasteramt Sulingen

Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde ausgearbeitet von
Stefan Winkenbach, in der Bürogemeinschaft Schwarz + Winkenbach
Raum und Umweltplanung, Delmenhorst

Delmenhorst, den 08.02.2005

Öffentliche Auslegung

Der Rat des Fleckens Siedenburg hat in seiner Sitzung am 08.04.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 und der Begründung haben vom 05.05.2004 bis 07.06.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Siedenburg, den 10.02.2005

Gemeindevorstand

Satzungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Siedenburg hat in seiner Sitzung am 21.09.2004 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 13 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Siedenburg, den 10.02.2005

Gemeindevorstand

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 13 ist gemäß § 10 BauGB am 21.02.2005 in der Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 13 ist damit am 21.02.2005 rechtsverbindlich geworden.

Siedenburg, den 27.02.2005

Gemeindevorstand

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

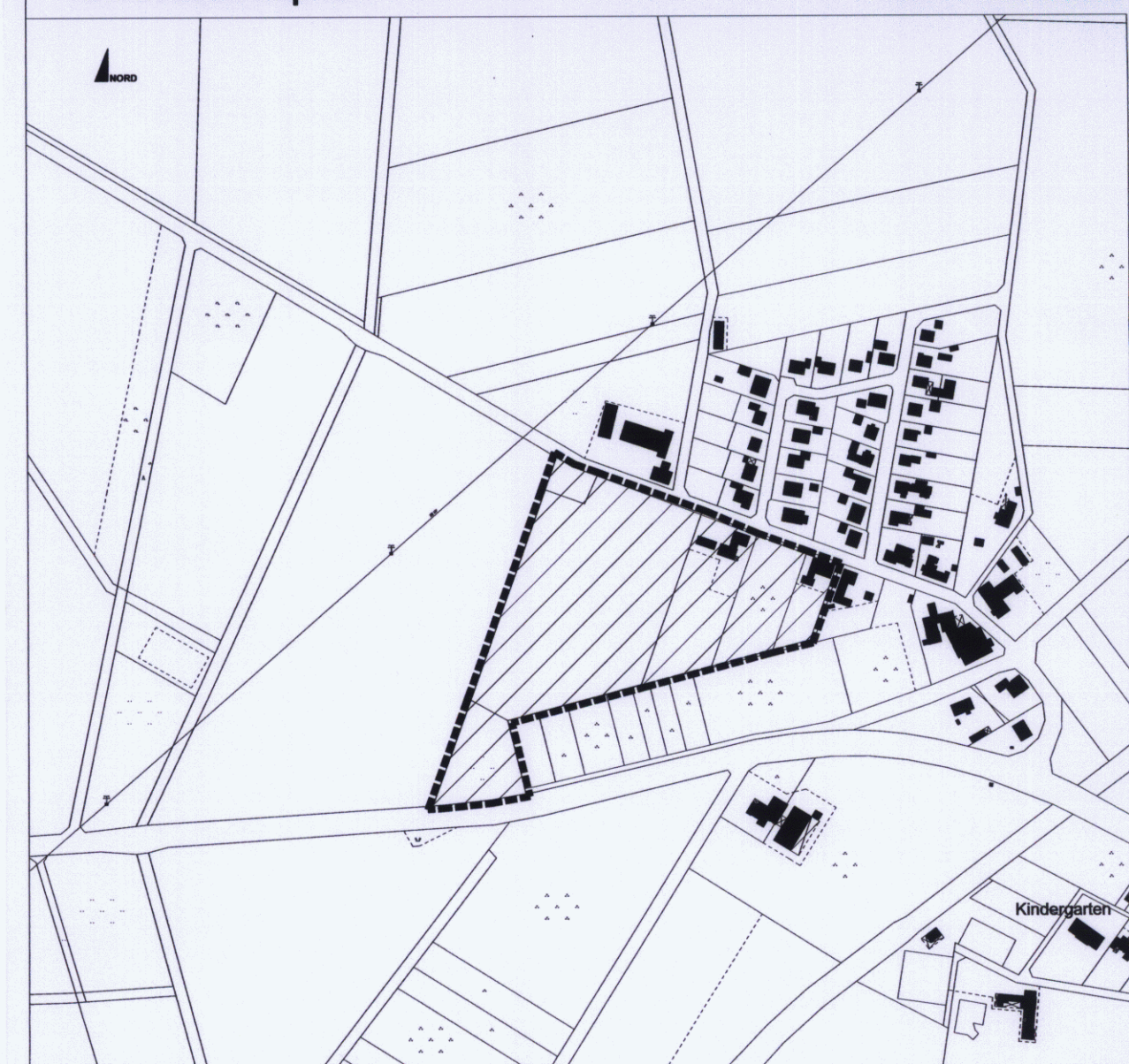
Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind innerhalb von zwei Jahren seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 13 nicht geltend gemacht worden.

Siedenburg, den

Gemeindevorstand

Übersichtsplan

M. 1:5.000



Flecken Siedenburg
Bebauungsplan Nr. 13
"Vor dem Sünder"

mit örtlicher Bauvorschrift

Planungsstand: Urschrift Datum: 08.02.2005 Maßstab: 1:1.000

Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung

Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
Telefon 04221 / 444 02 Telefax 444 49