



Planzeiherklärung (gem. Planz. V. 90)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4 (z.B. 0,4) Grundflächenzahl
 - H Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß (über Straße)
 - OKFF Oberkante Erdgeschossboden als Höchstmaß (über Straße) ≤ 0,3m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
- Verkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)
- Flächen für den Gemeinbedarf**
 - Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Wasserflächen (Entwässerungsgräben)
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Schema der Nutzungsschablone**
 - Art der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl
 - Gebäudehöhe als Höchstmaß
 - Erdgeschossfußbodenhöhe als Höchstmaß
 - Bauweise

PRÄAMBEL
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Ovelgönne den Bebauungsplan Nr.48, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Ovelgönne, den _____
 Siegel
 Hartz
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschuß
 Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat in seiner Sitzung am 18.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr.48 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ovelgönne, den _____
 Hartz
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat in seiner Sitzung am 23.09.2020 dem Entwurf des Bebauungsplan Nr.48 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 09.10.2020 bis einschließlich 09.11.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.10.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Ovelgönne, den _____
 Hartz
 Bürgermeister

Satzungsbeschuß
 Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat den Bebauungsplan Nr.48 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2020 gemäß § 10 BauGB als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Ovelgönne, den _____
 Hartz
 Bürgermeister

Bekanntmachung
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Nr.48 ist gemäß § 10 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 48 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Ovelgönne, den _____
 Hartz
 Bürgermeister

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

gemeinde ovelgönne
 Oldenbrok, den 12.01.2021
 dipl.-Ing. dirk majcher
 stadt- und regionalplaner SRL

Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdatender Niedersächsischen Vermessungs und Katasterverwaltung
 © 2016
 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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.

Brake, den _____
 Katasteramt Brake

Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 48 sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und Mängel der Abwägung gemäß § 214 Abs. 3 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplan Nr. 48 nicht geltend gemacht worden.

Ovelgönne, den _____
 Hartz
 Bürgermeister

1) Nichtzutreffendes streichen

Festsetzungen durch Text:

- Bezugshöhe für die festgesetzten max. Gebäudehöhen ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße (§ 18 Abs. 1 BauNVO); Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks.
- Untergeordnete Gebäudebauteile (Schornsteine, etc.) dürfen die festgesetzten max. Gebäudehöhen um max. 1 m überschreiten.
- Die im Plangebiet vorhandenen Gewässer sind zu erhalten, in einem Abstand von 3m ist jegliche Bebauung und Anpflanzung die eine Räumung behindern ausgeschlossen (Räumstreifen).
- In der nordöstlich festsetzten Wasserfläche (Straßengraben) sind zur Erschließung der Gemeinbedarfsfläche wie der festgesetzten Wohngebietsfläche zwei zusätzliche Grabenverrohrungen in einer Breite von je max.10m zulässig.

Örtliche Bauvorschriften:

- Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen einen Mindestabstand von 0,5m zur Fahrbahnkante halten und sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- Pro Wohngebäude sind mindestens 2 Einstellplätze auf den entsprechenden Baugrundstücken vorzusehen.
- Giasierte Dacheindeckungen in blau, grün und schwarz sind zum Schutz des angrenzenden Baudenkmal (Kirche und Umgebung) im Plangebiet nicht zulässig.

Hinweise:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die BauNVO von 1990.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stein- konzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutz- behörde des Landkreises (Tel.: 04401-927-393) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmal- pflege – Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg- Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 205766-15) – unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Bauliche Anlagen in der Umgebung des Denkmalensembles (Ev. luth. Kirche mit Glockenturm) bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach §10 Abs. 1 Nr.4 NDSchG.
- Die Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz sind einzuhalten. Im Vorfeld vorgesehener Schnittmaßnahmen und Rodungen von Bäumen und Gehölzbeständen ist dafür Sorge zu tragen, dass die Bestimmungen des § 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz) eingehalten werden. Daher ist vor einer Baufeldräumung innerhalb der Brut- und Aufzuchtphase das Baufeld auf Nistplätze und die zu fallenden Bäume und Gehölze vor einer Beseitigung durch fachkundige Personen artenschutzrechtlich zu überprüfen.
- Ist nicht auszuschließen, dass sich Habitate besonders oder streng geschützter Tierarten in diesen Bäumen befinden, so ist die untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren, um die weitere Vorgehensweise zu erörtern.
- Schnitt- und Rodungsmaßnahmen am Gehölz-/ Baumbestand in der freien Landschaft sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./ 29. Februar des Folgejahres durchzuführen.
- Sollten Fledermausquartiere vorhanden sein, sollten die Bäume im Oktober gefällt werden, um zu vermeiden, dass evtl. vorhandene Baumhöhlen in den zu rodenden Bäumen als Winterquartier für Fledermäuse genutzt werden.
- Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten Bau vorbereitende Maßnahmen im zeitigen Frühjahr erfolgen.
- Sollten Arbeiten an den wasserführenden Gräben im Frühjahr/ Frühsommer durchgeführt werden, erfolgt vor Baubeginn eine Untersuchung auf Amphibienbesatz. Sollten Tiere angetroffen werden, sind diese durch Fachkundige aufzunehmen und in der näheren Umgebung an einem geeigneten Gewässer wieder auszusetzen.
- Sollten in den Gräben geschützte Pflanzen wie die Sumpf-Schwertlilie (Iris pseudacorus) vorhanden sein, sind diese durch Fachkundige aufzunehmen und in der näheren Umgebung an einem geeigneten Gewässer umzusetzen. Entnahme z.B. mittels Baggerkübel und Einsetzen in die untere Grabenböschung, so dass die Pflanzen während der Grabenunterhaltung nicht entfernt werden.
- Im Zuge der aktuellen Diskussionen auf die verbreitete „Versteinerung bzw. Verschotterung“ von Gärten, wird hiermit auf den § 9 Abs. 2 der NBauO verwiesen: „Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.“
- Die Unterhaltung der im Plangebiet vorhandenen Gewässer obliegt dem Anlieger (gem. §39 und 40 WHG und §69 NWG).
- Für die Erhaltung der Gewässer ist ein Gewässerrandstreifen von 3,0m gemessen von der Böschungsoberkante zwingend erforderlich (gem. §38 Abs.3 Nr. 3 WHG). Dieser Randstreifen ist von sämtlichen Anpflanzungen, Einzäunungen und Nebenanlagen jeglicher Art freizuhalten (gem. §9 Abs.1 Nr. 16 BauGB). Siehe hierzu textl. Festsetzung Nr.3.
- Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde (gem. §36 WHG und §57 NWG).

Maßstab 1: 1000

Gemeinde Ovelgönne

Bebauungsplan Nr.48 "südlich der Kirche Oldenbrok-Mittelort"
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen,
 § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 b, § 13 Abs. 2 BauGB)

Ausfertigung