



Planzeichenerklärung (gem. Planz. V. 90)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr.1 BauGB §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 - MU** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,6** Grundflächenzahl (z.B. 0,6)
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - a** abweichende Bauweise, offen aber Gebäudelängen bis 70m zulässig
- 4. Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen (öffentlich)
- 5. Regelungen für den Denkmalschutz
 - D** Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
- 6. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 7. Schema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Bauweise
---------------------------	------------------	--------------------------------------	----------

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Ovelgönne den Bebauungsplan Nr. 51, bestehend aus der Planzeichnung als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Ovelgönne, den _____
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat in seiner Sitzung am 30.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr.51, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ovelgönne, den _____
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat in seiner Sitzung am 11.10.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51, und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 22.11.2022 bis einschließlich 21.12.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.11.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB statt.

Ovelgönne, den _____
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat den Bebauungsplan Nr. 51 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.03.2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Ovelgönne, den _____
 Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr 51, ist gemäß § 10 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 51 ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Ovelgönne, den _____
 Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Gemeinde Ovelgönne
 Oldenbrok, den _____
 dipl.-ing. dirk majcher
 stadt- und regionalplaner SRL

Planunterlage

Kartengrundlage Liegenschaftskarte: Gemarkung:
 Flur:..... Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. S. 5 -VORIS 21160 01-) 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 Bebauungsplanes Nr.51 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 Bebauungsplanes Nr. 51 nicht / geltend gemacht worden.

Ovelgönne, den _____
 Bürgermeister

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise:

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutz- gesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Tel.: 04401-927-393) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmal- pflege – Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg- Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 205766-15, -11) – 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.
2. Für alle Baudenkmale im Plangebiet gilt:
 Alle Arbeiten, die das Baudenkmal innen und außen verändern, bedürfen gemäß §10 NDSchG einer Genehmigung. Geschützt sind nicht nur die Baudenkmale selbst, sondern auch dessen Umgebung (§8 NDSchG). Diesbezüglich bedürfen Vorhaben der denkmalrechtlichen Genehmigung (§10 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Gemäß §8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. "Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt." § 7 NDSchG gilt entsprechend.
3. Beim Gehölzbestand im Süden des Plangebietes handelt es sich um Wald entsprechend des NWaldLG. Bei einer Umwandlung der Waldfläche (im Plangebiet 1200m²) ist diese auszugleichen und eine Ersatzpflanzung von 1440m² erforderlich. Die Umwandlung der Waldfläche wie die Ersatzaufforstung ist von der Waldbehörde (Forstamt Neuenburg, Zeteler Str. 18, 26340 Neuenburg, Tel. 04452 - 911514) zu genehmigen.
4. Vom Verkehr auf der K 205 gehen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Gegenüber dem Träger der Baulast bestehen keine Ansprüche auf Immissionsschutz.

Gemeinde Ovelgönne

B- Plan Nr. 51 Seniorenwohnprojekt Breite Straße, Ortschaft Ovelgönne

Ausfertigung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung entspr. § 13a BauGB)