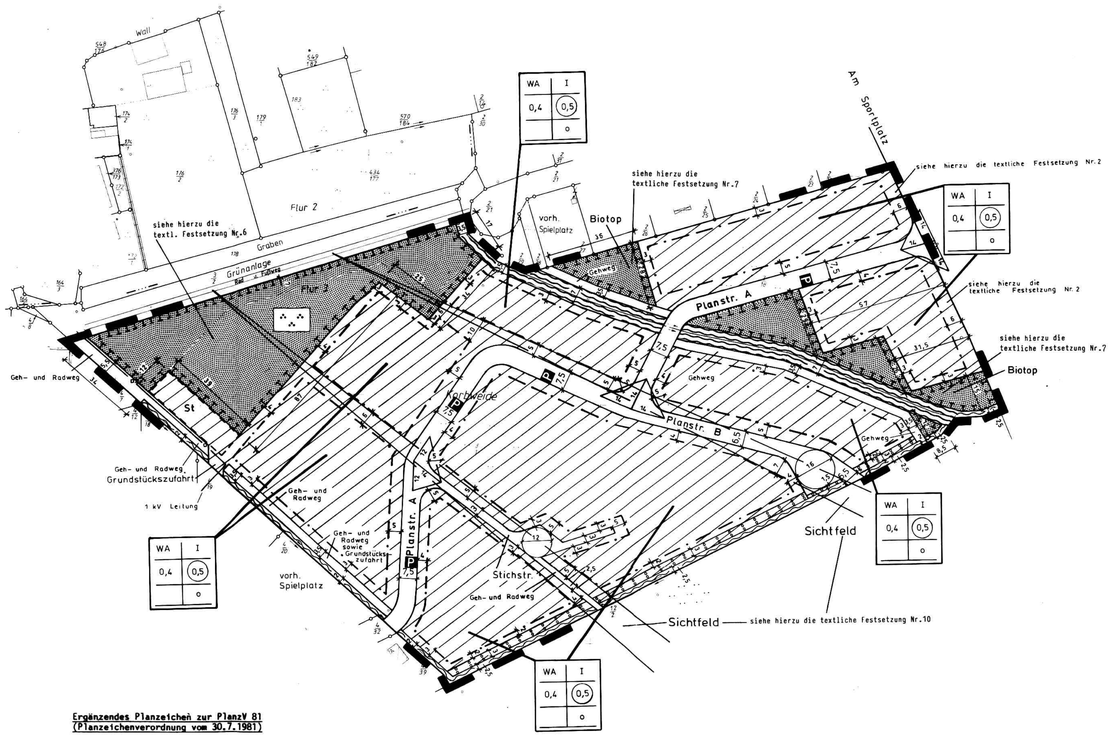
BEBAUUNGSPLAN **NR. 30**

"KORBWEIDE"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

DER GEMEINDE OVELGÖNNE

M. = 1:1000



Ergänzendes Planzeichen zur PlanzV 81 (Planzeichenverordnung vom 30.7.1981)

Das Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe = 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PlanzV. 81

(DARSTELLUNG IM VERKLEINERTEN MASSTAB)

● VERWENDETE PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Art der baulichen Nutzung

- Wohnbauflächen
- Kleinsiedlungsgebiete
- Reine Wohngebiete
- ● Allgemeine Wohngebiete
- Besondere Wohngebiete
- Gemischte Bauflächen
- Dorfgebiete
- Mischgebiete
- Kerngebiete
- Gewerbliche Bauflächen
- Gewerbegebiete
- Industriegebiete
- Sonderbauflächen
- Sondergebiete, die der Erholung dienen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets)
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Sei schmalen Flächen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer

2. Maß der baulichen Nutzung

- GFZ 0,5 — Geschoßflächenzahl
- GF 500 m² — Geschoßfläche
- BMZ 3.0 — Baumassenzahl
- BM 4000 m³ — Baumasse
- G 0,4 / GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- GR 100 m² — Grundfläche
- Zahl der Vollgeschosse
- I — als Höchstgrenze
- (I) — als Mindest- und Höchstgrenze
- (I) — zwingend

Höhe baulicher Anlagen als ... über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze

- TH 12,4 m über Gehweg — Traufhöhe
- FH 123,5 m über NN — Firsthöhe
- OK 124,5 m über NN — Oberkante
- UK 116,0 m ü. NN — Unterkante
- als Mindestgrenze: OK mind. 116,0 m über NN
- als Mindest- und Höchstgrenze: OK 116,0 m bis 124,5 m über NN
- zwingend: OK 124,5 m über NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g — Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen

- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schutzbauwerk
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Straßenverkehrsflächen

- Autobahnen und sonstige überörtliche Straßen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Parkplatz
- Bahnen
- Bahnanlagen
- Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
- (B Hauptwanderweg)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr, Zweckbestimmung
- Flugplatz
- Segelfluggelände

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- P 2,5 Öffentliche Parkplätze in der Planstr. A
- F Fußgängerbereich

E = bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- (B Einfahrt)
- (B Einfahrtsbereich)
- (B Bereich ohne Ein- und Ausfahrt)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung

- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Abwasserbehandlung
- Abfallablagerung

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- oberirdisch
- unterirdisch

9. Grünflächen

Im Bebauungsplan sind Grünflächen als öffentliche oder private Grünflächen festzusetzen (zu bepflanzen).

Bebauungsplänen kann die Flächenbezeichnung auch als Park, Platz oder Garten verwendet werden.

Zweckbestimmung

- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Zeltplatz
- Badeplatz
- Freibad
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen (Gräben)

Zweckbestimmung z.B.

- Hafen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung z.B.

- Hochwasserrückhaltebecken
- Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung z.B.

- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Schutzgebiet für Oberflächenwasser

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

Zweckbestimmung z.B.

- Erholungswald

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

13.2.1. **Öffentliche Grünflächen** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken **(private Flächen)**

Anpflanzen z.B.

- Bäume
- Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Erhaltung z.B.

- Bäume
- Sträucher

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Schutzgebiete und Schutzobjekte

- N — Naturschutzgebiet
- NP — Naturpark
- NLP — Nationalpark
- ND — Naturdenkmal
- L — Landschaftsschutzgebiet
- LB — Geschützter Landschaftsbestandteil

14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

- Umgrenzung von Erhaltungsgebieten, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, Einzelanlagen bei dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen Landwegsche Aufschlemmeiche, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung der Sanierungsgebiete
- Zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für form- und traufgerechte Sanierungen gekennzeichnet
- Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für form- und traufgerechte Sanierungen gekennzeichnet

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
- Mindestgröße Mindestbreite und Mindesttiefe der Baugrundstücke

Maße

- F mind. — Mindestgröße
- b mind. — Mindestbreite
- t mind. — Mindesttiefe
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung

- St — Stellplätze
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- Ga — Garagen
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- (B) — Besonderer Nutzungszweck von Flächen der durch besonders städtebauliche Gründe erforderlich wird

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) VOM 8.12.1986 (BGBL. I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ..... VOM ..... (BGBL. I S. ....) UND DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG VOM 6.6.1986 (NDS. GVBL. S. 157), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 21.3.1990 (NDS. GVBL. S. 80) SOWIE § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (I.D.F. VOM 22.8.1982 - NDS. GVBL. S. 229 ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 27.3.1990 NDS. GVBL. S. 115) HAT DER RAT DER GEMEINDE OVELGÖNNE DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30 ~~DIESE ABÄNDERUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES NR.~~ BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN ~~BAUGESTALTENDEN~~ SOWIE STEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ~~BAUGESTALTENDEN~~ BEIDENSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

OVELGÖNNE, DEN 25.04.91

gez. Bunnemann
Bürgermeister
BÜRGERMEISTER
H. F. BUNNEMANN

gez. Brauer
Gemeindedirektor
GEMEINDEDIRECTOR
W. BRAUER

1) Entsprechend dem jeweiligen Stand einsetzen
2) Einsetzen, wenn Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
3) Nichtzutreffendes streichen

VERFAHRENSVERMERKE

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.05.90 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 06.08.90 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

gez. Brauer
Gemeindedirektor
GEMEINDEDIREKTOR

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE GEMARKUNG Ovelgönne FLUR 2 + 3 MASSSTAB 1:1000
STAND: 20. 06. 1990
HERAUSGEBER KATASTERAMT BRAKE/UNTERWESER

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/UNTERWESER
VERM.-OBERRAT

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON

Elsfleth, DEN 25.4.1991

G. Heye
Planungsbüro HEYE
Architektur, Stadtentwurf und Straßenplanung
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Gerhard Heye
Am Wasserturm 3 · 2887 Elsfleth-Lintel · Tel. 04404/3246

DIE ZUSTIMMUNG DES RATES DER GEMEINDE ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ERFOLGTE IN DER SITZUNG AM .....
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB WURDEN ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT AM .....

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN ÖFFENTLICH AUSGELEGEN[1]
VOM 05.11.90 BIS 04.12.90 VOM 01.03.91 BIS 02.04.91 VOM ..... BIS .....

OVELGÖNNE, 04.04.91
gez. Brauer
Gemeindedirektor
GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 23.04.91 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

OVELGÖNNE, DEN 25.04.91

gez. Bunnemann
Bürgermeister
BÜRGERMEISTER

gez. Brauer
Gemeindedirektor
GEMEINDEDIREKTOR

IM ANZEIGEVERFAHREN HABE ICH MIT VERFÜGUNG VOM ..... [1] AZ. ..... [2] VOM HEUTIGEN TAGE - UNTER AUFLAGEN[1] - MIT MASSGABEN[1] GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 6 ABS. 2 UND 4 BAUGB - AUSGENOMMEN FÜR DIE IM BEBAUUNGSPLAN BESONDERS KENNTLICH GEMACHTEN TEILE[1] - KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT

DEN .....
UNTERSCHRIFT

1) Nichtzutreffendes streichen
2) Zuständige höhere Verwaltungsbehörde einsetzen

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES - DIE DURCHführung DES ANZEIGEVERFAHRENS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN[x] IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM 28.02.92 IM AMTSBLATT Nr. 9 BEKANNTGEMACHT WORDEN. DEN BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 28.02.92 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN

OVELGÖNNE, DEN 28.02.92
Gemeindedirektor
GEMEINDEDIREKTOR

x) Nichtzutreffendes streichen

INNERHALB EINES JAHRES SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST EINE VERLETZUNG DER IN § 214 ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 UND 2 BAUGB BEZEICHNETEN VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT[1] GELTEND GEMACHT WORDEN

OVELGÖNNE, DEN .....
GEMEINDEDIREKTOR

1) Nichtzutreffendes streichen

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT[1] GELTEND GEMACHT WORDEN

OVELGÖNNE, DEN .....
GEMEINDEDIREKTOR

1) Nichtzutreffendes streichen

Nutzungsschema

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

Textliche Festsetzungen

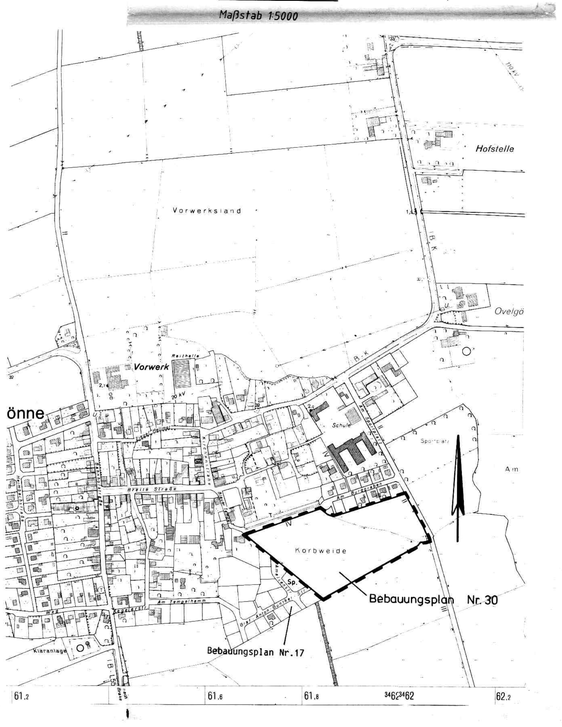
1. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß dem beigefügten Pflanzschema anzupflanzen und zu pflegen.
2. Am östlichen Rand des Plangebietes ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Grundstückszufahrten ein 3,00 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Innerhalb des Pflanzstreifens sind standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß dem beigefügten Pflanzschema anzupflanzen und zu pflegen.
3. Je volle 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (z. B. Spitzahorn, Roßkastanie, Rotbuche, Sommerlinde und Esche) oder ein Obstbaum anzupflanzen und zu erhalten.
4. Die nicht überbaute Grundstücksfläche darf nur bis zu 20 % versiegelt werden.
5. Beidseitig der Planstraßen A und B ist, angepaßt an die Zufahrten und ausgewiesenen Sichtfelder, alle 15,00 m ein standortgerechter Laubbaum (z. B. Rotdorn oder Eberesche) anzupflanzen und zu erhalten.
6. Die Grünfläche (Zweckbestimmung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft - Parkanlage) welche am nördlichsten Rand des Bebauungsplangebietes ausgewiesen wurde, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als Wiese herzurichten. Innerhalb der Wiese sind angepaßt an die ausgewiesenen Sichtfelder Obstbäume und standortgerechte Sträucher anzupflanzen.
7. Die Grünfläche (Zweckbestimmung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft), welche entlang des 7,00 m breiten Gewässers ausgewiesen wurde, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als Biotop herzurichten.
8. Innerhalb der Planstraße B sind unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse 2 öffentliche Parkplätze einzurichten.
9. Innerhalb der Grundstücksfläche, wo die Seniorenwohnungen errichtet werden sollen, sind 4 Parkplätze einzurichten (siehe hierzu den beigefügten Parzellierungsplan).
10. Innerhalb der Sichtfelder sind keine Stellplätze, Garagen, Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Geländeoberkante und sonstige Gebäude (mit Ausnahme von untergeordneten baulichen Nebenanlagen gemäß § 14 (2) der BauNVO) zulässig.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. Der fertige Fußboden im Erdgeschoß darf eine Höhe von 50 cm über nächstgelegener Straßenmitte (Endausbau) nicht überschreiten.
2. Die baulichen Anlagen dürfen nicht mit einem Flachdach versehen werden. Hiervon ausgenommen sind Garagen und außerdem Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO 1990.
3. Nurdach-Häuser sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Nachrichtliche Eintragungen

1. Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)) zur Anwendung.
2. Für die Veränderung an den vorhandenen Gewässern (Verfüllungen, Verrohrungen, Uferbefestigungen usw.) ist gemäß § 119 NWG eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
3. Die vorhandenen Gräben sind gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz von den Eigentümern aufzureinigen und zu unterhalten.
4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1978 (Nds. GVBl. S. 517) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.4.1986 (Nds. GVBl. S. 103) meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

Übersichtsplan

Maßstab 1:5000