Gemeinde Ovelgönne

Bebauungsplan Nr. 31 "Ortskern Großenmeer"

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,6 Grundflächenzahl z. B. 0,6
- 1,2 Geschoßflächenzahl z. B. 1,2
- 0,6 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z. B. II

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise: offen, jedoch Gebäudelängen bis 100m zulässig
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Einrichtungen und Anlagen:

- Post
- Feuerwehr
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Geb. und Einricht.
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenverkehrsflächen öffentlich
- P Straßenverkehrsflächen privat

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Zweckbestimmung: Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch
- oberirdisch
- Art: Elektrizität; Wasser = Wasser

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Parkanlage; Friedhof
- P private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB). Maßnahmen siehe Begründungstext
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) und Abs. 6 BauGB). Maßnahmen siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gräben (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und Abs. 6 BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, §172 Abs. 1 BauGB)

- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- archäologische Kulturdenkmale

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Sichtfeld (der Bereich ist von jeglicher Nutzung und Bepflanzung oberhalb 0,8 m über Fahrbahnniveau freizuhalten)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	

Gemeinde Ovelgönne

Bebauungsplan Nr. 31 "Ortskern Großenmeer"

(mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung)

2. Ausfertigung

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (Neufassung vom 27.08.1997, der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Ovelgönne diesen Bebauungsplan Nr.31 „Ortskern Großenmeer" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen:

26939 Ovelgönne, den 30. Nov. 1999

Siegel

Ratsvorsitzender — Gemeindedirektor

1) Nichtzutreffendes streichen

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.03.90 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauBG am 18.07.91 ortsüblich bekanntgemacht.

26939 Ovelgönne, den 30. Nov. 1999

Gemeindedirektor

1. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.07.91 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB/ § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB1) beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.08.91 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 16.08.91 bis 16.09.91 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

2. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat in seiner Sitzung am 17.12.1991 dem geänderten des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.01.1992 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und des Erläuterungsberichts haben vom 17.01.92 bis 17.02.92 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

3. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat in seiner Sitzung am 09.02.1993 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.01.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und des Erläuterungsberichts haben vom 21.01.94 bis 21.02.94 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat in seiner Sitzung am 23.06.1998 dem geänderten des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und des Erläuterungsberichts haben vom 17.07.98 bis 17.08.98 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

26939 Ovelgönne, den 30. Nov. 1999

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.06.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

26939 Ovelgönne, den 30. Nov. 1999

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan ist gemäß §10 (3) BauGB am 17.12.99 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 17.12.99 rechtsverbindlich geworden.

26939 Ovelgönne, den 21.12.99

Gemeindedirektor

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

ingenieurgemeinschaft
majcher, scheidt und partner
lärchenring 7a, 26133 oldenburg, tel. 0441-41023

Oldenburg, den 29.07.1999 — dipl.-ing. dirk majcher, stadt- und regionalplaner SRL

Planunterlage

Kartengrundlage Liegenschaftskarte: Flur
Maßstab:
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessung- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschafts-katasters 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

(Unterschrift)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht[1] geltend gemacht worden.

26939 Ovelgönne, den ______

Gemeindedirektor

1) Nichtzutreffendes streichen

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht[1] geltend gemacht worden.

26939 Ovelgönne, den ______

Gemeindedirektor

1) Nichtzutreffendes streichen

Festsetzungen durch Text:

1. In den mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten und bei Abgang mit gleichwertigem Gehölz zu ersetzen. Im Bereich der Ladestraße sind in den vorhandenen Baumlücken Ergänzungspflanzungen (6 Bäume) vorzunehmen. Die Artenauswahl hat sich am Bestand zu orientieren (Linde, Spitzahorn, Rotbuche). Die Bereiche der künftigen Grundstückszufahrten sind hiervon in einer Breite von max. 4m ausgenommen.

2. Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand ab 15 cm Stammdurchmesser, gemessen 1 m über Geländeoberkante, ist zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Nadelgehölze und Pappeln, sowie in begründeten Ausnahmefällen die Laubbäume, die sich im Bereich der künftigen überbauten Flächen (zuzüglich 2m um die Grundrißfläche) und Zufahrten (bis zu einer Breite von 4m) befinden. Für die aus den aufgeführten Gründen nicht zu erhaltenden Bäume sind mindestens zwei heimische Laubbäume mit je einem Stammdurchmesser von 15 cm oder mehr im Plangebiet neu zu pflanzen.

3. In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind pro 100 m² 3 Bäume (Pflanzabstand 8m) sowie 80 Sträucher (Pflanzabstand 1,2m x 1,2m) zu pflanzen. Die Bereiche der künftigen Ein- und Ausfahrten sind hiervon in einer Breite von max. 5m ausgenommen.

4. In den mit GE gekennzeichneten Gebieten ist je volle 100 m2 Grundfläche der entstehenden Neubebauung ein heimischer Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen. Alternativ zu den Strauchpflanzungen kann für je 2 Sträucher ein weiterer Laubbaum gepflanzt werden.

5. Die Artenauswahl für die vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiell natürlichen Vegetation berücksichtigen. Für die Pflanzenauswahl siehe Pflanzenauswahlliste im Begründungstext unter Punkt 7.2.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. §56 NBauO

1. Für die Dächer der Wohngebäude sind einseitige Pultdächer und Flachdächer ausgeschlossen

Nachrichtliche Eintragungen:

1. Über das südliche Plangebiet verläuft eine 220 KV Leitung sowie über das nordöstliche Plangebiet eine 110 KV Leitung. Die im Bereich der Hochspannungsleitung liegenden Flächen unterliegen einer Bauhöhenbeschränkung und einer entsprechenden Bepflanzungsbeschränkung. Die Beschränkungen richten sich nach der entsprechenden VDE Richtlinie.

2. Die im Plangebiet vorhandenen Entwässerungsgräben sind zu erhalten und regelmäßig aufzureinigen. Der jeweils 10m breite Räumstreifen entlang des Käseburger Sieltiefs und entlang der Loyer Bäke ist gemäß Satzung der der Braker Sielacht grundsätzlich von jeder Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

3. Für an die Bundesstraße 211 angrenzende Flächen gelten die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetz (FStG):
Gemäß § 9 (1) sind Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht zulässig. Ausgeschlossen sind auch Stellplätze.
Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40m vom befestigten Fahrbahnrand der B 211 dürfen nach §9(6) FStrG Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden.

4. Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 31 "Ortskern Großenmeer" findet die BauNVO 1990 Anwendung.

5. Sofern bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese Funde meldepflichtig (NDSchG vom 30.05.1978). Die Funde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu melden.

Maßstab 1 : 1.000

10 m 30 m 50 m 100 m