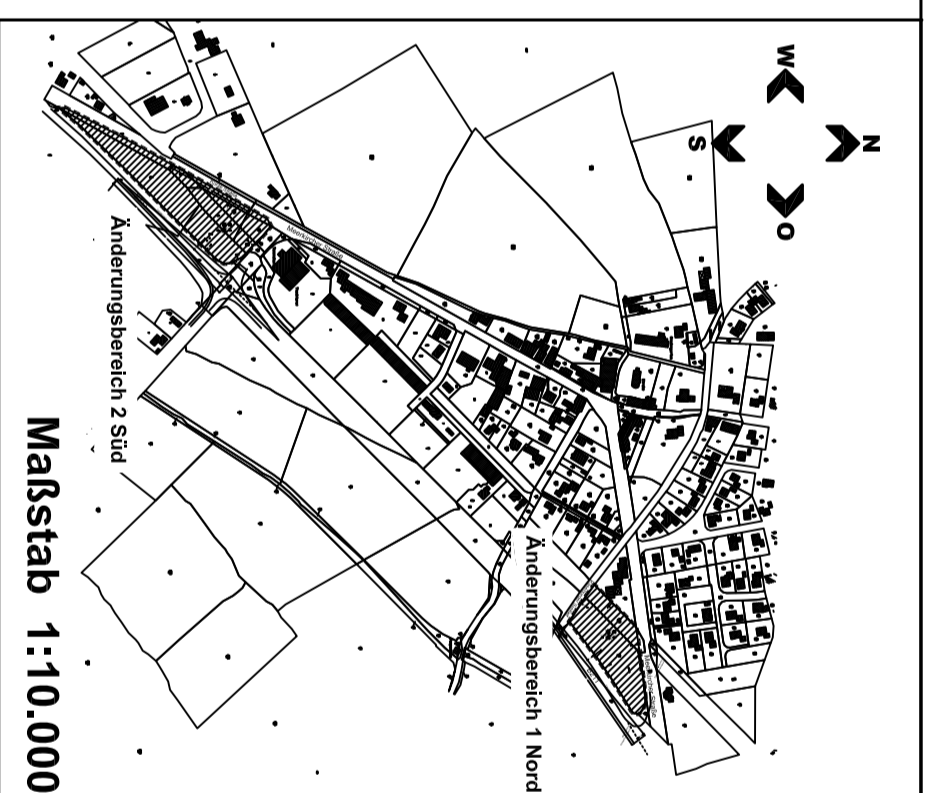
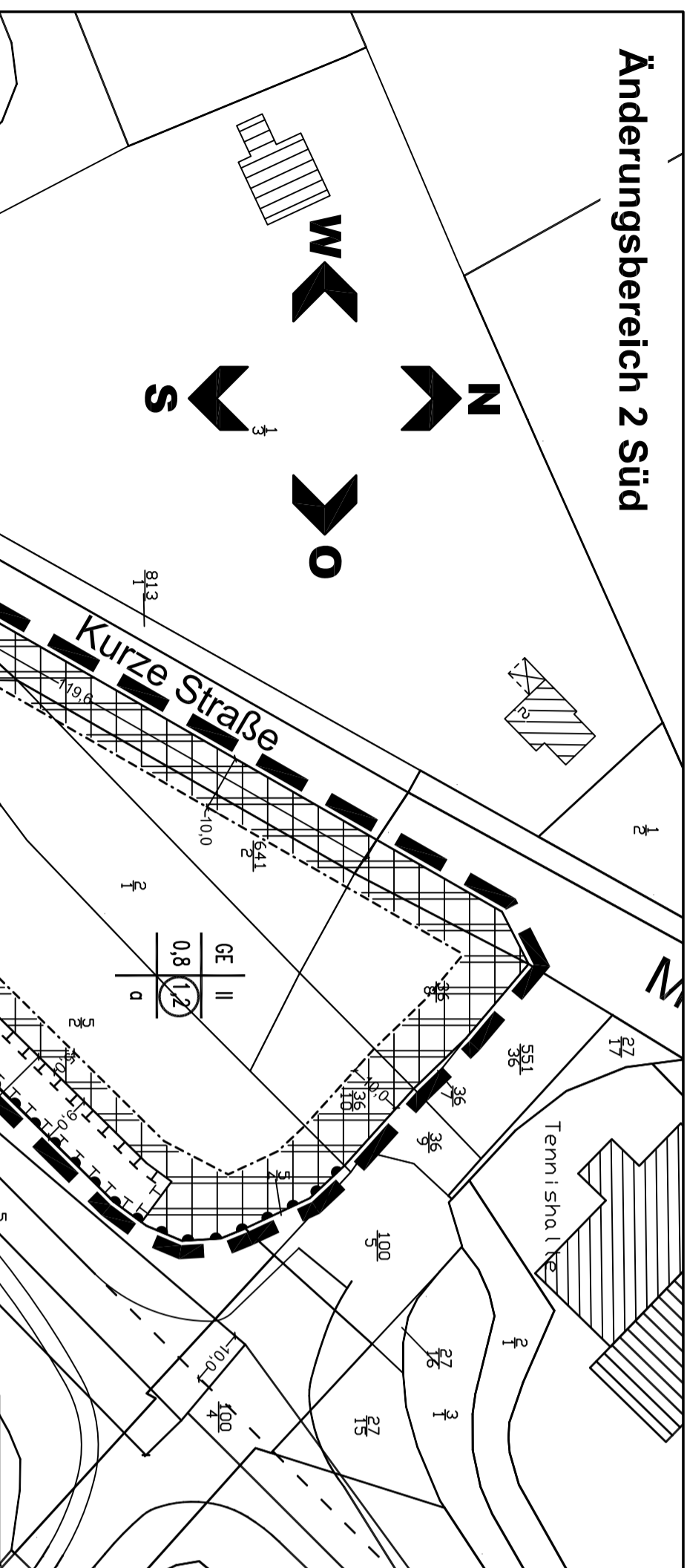


Änderungsbereich 2 Süd



Gemeinde Ovelgönne

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 31 "Ortskern Großenmeer"

PRÄAMBEL

Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Ovelgönne diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Ovelgönne, den _____

Stiegel

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.03.2005 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.11.2007 öffentlich bekannt gemacht.

Ovelgönne, den _____

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ im _____ bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 tritt damit am _____ in Kraft.

Ovelgönne, den _____

Bürgermeister

Festsetzungen durch Text:

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

2. Die Artenauswahl für die vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiell natürlichen Vegetation berücksichtigen. Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Wohngebäudes folgenden Pflanzperiode fertig zu stellen.

3. In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die Flächen zum Schutz vor Beeinträchtigungen zu den mit GE und GEE gekennzeichneten Flächen abzubauen.

- sind die Kernflächen der Sitzsession zu überlassen,
- sind die vorhandenen Gehölzbestände grundsätzlich zu erhalten,
- ist eine Gehölzentnahme im Bereich des Gewässerrandstreifens möglich, wenn für diesen Grabenabschnitt eine notwendige Unterhaltung besteht,
- sind die Gewässerrandstreifen mit max. 1 Mand im Jahr, jeweils nach dem 1. September extensiv zu unterhalten. Die Gewässerunterhaltung ist weitgehend nach den Anforderungen des Naturschutzes und Landschaftspflege durchzuführen. Dies beinhaltet eine regelmäßige fachliche Unterhaltung der Fließgewässer, wie z.B. eine wechselseitige Reinigung und Mahd entsprechend dem § 37 (3) NNatG im Zeitraum vom 1. September bis zum 30. Februar.

Öffentliche Auslegung

Der Ratverwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.03.2008 Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 und der Begründung zugestellt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.03.2008 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach dem 29.03.2008 bis 24.04.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.03.2008 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. stat.

Ovelgönne, den _____

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.03.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ovelgönne, den _____

Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 wurde ausgearbeitet von:

Ingenieurgemeinschaft für räumliche Planung

mager, schiedt und partner
Kirchenring 7a, 26133 Oldenburg, Tel. 0441-41023
Oldenburg, 16.06.2008

driftling, rtk, maßhöfer
www.rtk-ingenieur.de

Bürgermeister

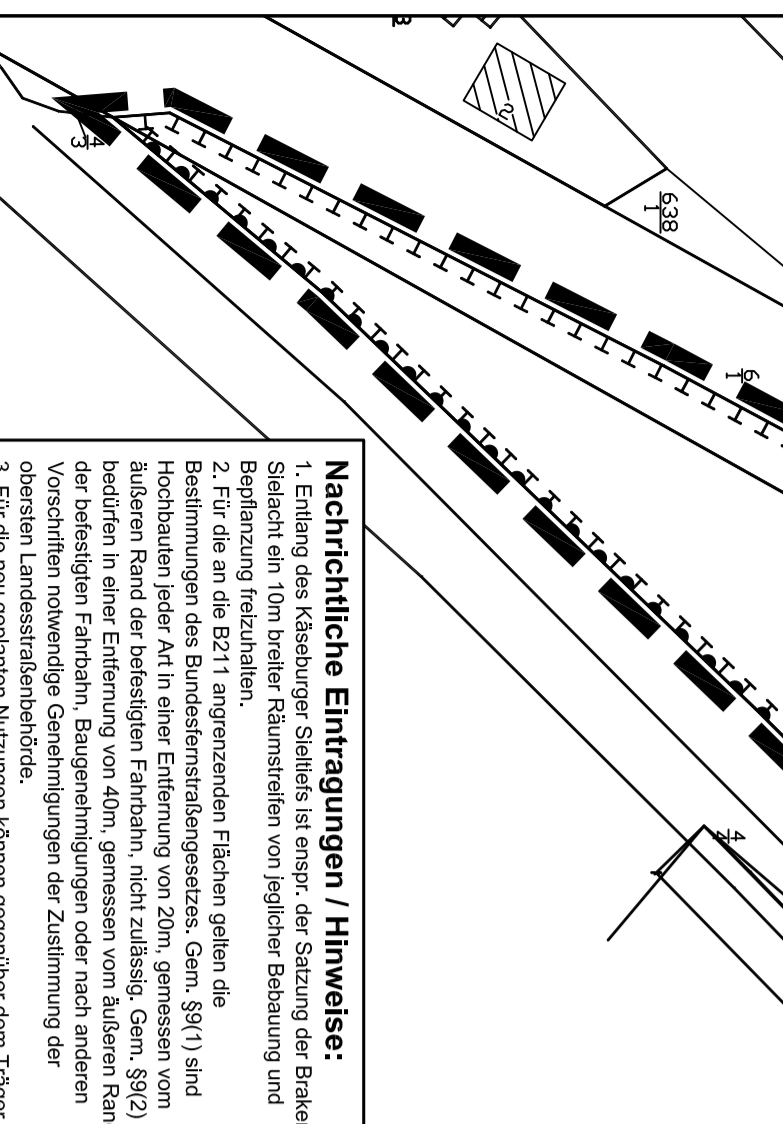
Verletzung von Vorschriften

Innenhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ovelgönne, den _____

Bürgermeister

Maßstab 1:1000



Nachrichtliche Eintragungen / Hinweise:

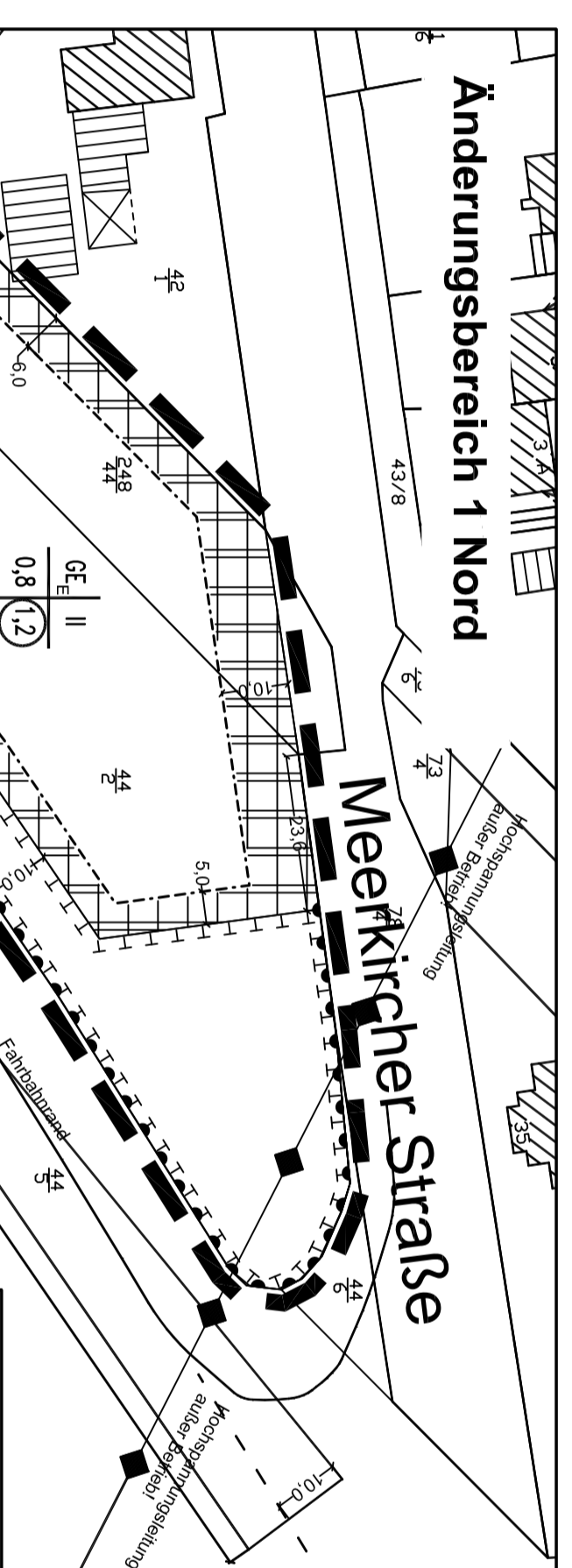
1. Entlang des Käseburger Stieles ist entspr. der Satzung der Braker Stielach ein 10m breiter Raumstreifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
2. Für die an die B211 angrenzenden Flächen gelten die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes. Gem. §9(1) sind Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht zulässig. Gem. §9(2) bedürfen in einer Entfernung von 40m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde.
3. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der B 211 keine Ansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

4. Für die Bauflächen im Planbereich gelten die Immissionsgrenzwerte der DIN 18005: GEE tags 65dB(A), nachts 50 dB(A)

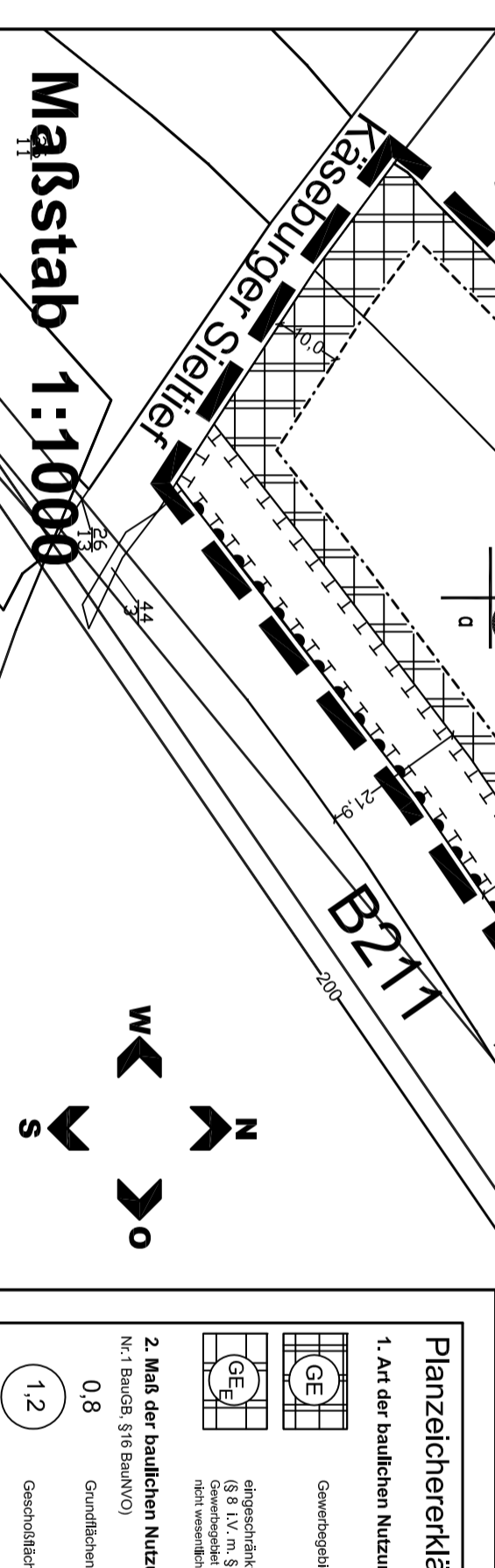
GEE tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)

5. Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 (1) des NDSchG melderpflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Tel.: 04401/927-393) oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie- Stützpunkt Oldenburg- Olsener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441/799-2120) unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 (2) des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

Änderungsbereich 1 Nord



Maßstab 1:1000



Planzeichenerklärung (gem. Planz. V. 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)



eingeschränktes Gewerbegebiete (§ 8 i.V.m. § 6 BauNVO)
Gewerbegebiet für Betriebe des Gast- und sonstigen nicht wesentlichen Sektors (i. S. d. § 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (z.B. 0,8)

1,2 Geschosshöhenzahl (z.B. 1,2)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

abwärtende Bauweise, offen aber Gebäudelinien bis 60m zulässig.

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungsleitungen (§9 Abs. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberflächlich

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

_____ (Unterschrift)

_____ (Unterschrift)