BEBAUUNGSPLAN NR.33

"NEUSTADT, ZUR LERCHENHEIDE"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

DER GEMEINDE OVELGÖNNE

M. = 1 : 1000

Nutzungsschema

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Bäume (z. B. Eberesche, Birke, Ahorn, Sieleiche, Silberweide, Sommerlinde, Kastanie oder Schwarzerle) und standortgerechte Sträucher (z. B. Holunder, Liguster, Salweide, Weißdorn, Hanweide oder Kornelkirsche) anzupflanzen und zu pflegen.

2. Innerhalb der ausgewiesenen Flache zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Straße "Zur Lerchenheide" ist je angrenzendes Grundstück die Einrichtung einer Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 6,00 m zulässig.

3. Je volle 300 m² Grundstücksflache ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (z. B. Birke, Eberesche, Kastanie, Rotbuche und Sommerlinde) oder ein Obstbaum anzupflanzen und zu erhalten.

4. Die nicht überbaute Grundstücksflache darf nur bis zu 20 % versiegelt werden.

5. An der Seite der Planstraße A, an der keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen wurden, ist auf den Grundstücksflachen entlang der Planstraße, angepaßt an die Zufahrten und Sichtdreiecke, alle 10,00 m ein standortgerechter Laubbaum (Birke oder Eiche) anzupflanzen und zu erhalten.

6. An der Seite der Planstraße A, an der durch Symbol öffentliche Parkplätze ausgewiesen wurden, ist innerhalb der Straßenverkehrsgrünflache (zwischen den Parkbuchten), angepaßt an die Zufahrten, Sichtdreiecke und öffentlichen Parkplätze alle 10,00 m ein standortgerechter Laubbaum (Birke oder Eiche) anzupflanzen und zu erhalten. Die öffentlichen Parkplätze sind in form von Parkbuchten herzustellen.

7. Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde als Biotopflächen herzurichten.

8. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflache entlang der öffentlichen Verkehrsflachen sind Garagen gemäß § 12 (6) der BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1), Satz 3 der BauNVO nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. Der fertige Fußboden im Erdgeschoß darf eine Höhe von 50 cm über der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte, Endausbau) nicht überschreiten.

2. Die baulichen Anlagen dürfen nicht mit einem Flachdach versehen werden. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 der BauNVO und außerden Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO.

3. Nurdach-Häuser sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

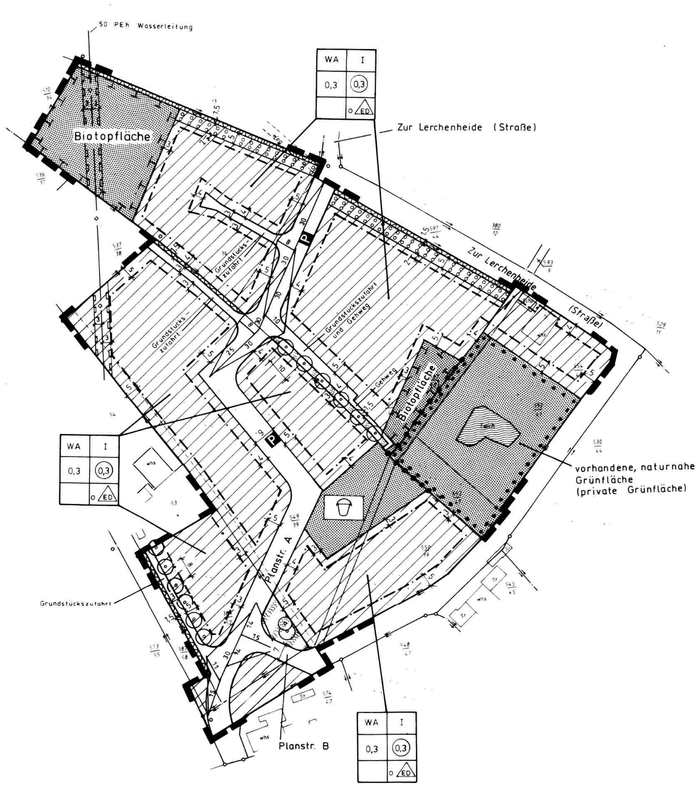
Nachrichtliche Eintragungen

1. Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)) zur Anwendung.

2. Jegliche Veränderung an vorhandenen Gewassern (Verfüllungen, Verrohrungen, Uferbefestigungen usw.) bedurfen gemäß dem Niedersachsischen Wassergesetz einer entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigung – als begründete Ausnahme –, die bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch beantragt werden muß.
Die vorhandenen Graben sind gemäß dem Niedersachsischen Wassergesetz von den Eigentümern aufzureinigen und zu unterhalten.

3. Die Belastung eines Teils des Bebauungsplangebietes mit Leitungsrechten erfolgt zu Gunsten des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.
Die genaue Lage der 50 mm PEh Wasserleitung ergibt sich aus den gültigen Bestandsplänen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.
Die Leitungstrasse darf nicht mit Bäumen und Strauchern überpflanzt werden. Außerdem ist die Leitungstrasse von einer Bebauung freizuhalten.

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 geandert durch Gesetz vom 22.3.1990 (Nds. GVBl. S. 101) meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.



Ergänzende Planzeichen zur PlanzV 90 (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

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

Planzeichenerklärung

Planzeichen: Darstellung ● verwendet

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 / Maß der Nutzung / Bauweise oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets ●
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- M Leitungsrecht zu belastende Flächen ●
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer

2. Maß der baulichen Nutzung
- (0,3) oder 0,3 Geschoßflächenzahl ●
- Geschoßflächenzahl
- Baumassenzahl
- Baumasse
- 0,3 oder 0,3 Grundflächenzahl ●
- Grundfläche
- Zahl der Vollgeschosse
- I als Höchstgrenze ●
- III als Mindest- und Höchstgrenze
- (I) zwingend

Höhe baulicher Anlagen
- über einem Bezugspunkt als unterer und oberer Höchstgrenze

z.B.
- TH 12,4 m über Gelände
- FH 53,5 m über NN
- OK 124,5 m über NN
- Uk 116,0 m NN
- OK mind. 116,0 m über NN
- OK 116,0 m bis 124,5 m über NN
- (OK) 124,5 m über NN

Traufhöhe, Firsthöhe, Oberkante, Unterkante als Mindest- und Höchstgrenze zwingend

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 ●
- 9 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
- Sozialen 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
- F Feuerwehr

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
- Straßenverkehr
- Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
- Sonst. überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- P ruhender Verkehr
- Bahnanlagen
- Hafenanlagen
- Hauptwanderweg
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen Zweckbestimmung
- Flugplatz
- Segelfluggelände

6. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen (öffentliche Fläche) ●
- Straßenbegrenzungslinie ●
- auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ●

Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Bauline oder Baugrenze zusammenfällt
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: verkehrsberuhigte Grünfläche ●
- V Zweckbestimmung: Bus
- P Öffentliche Parkfläche ●
- Fußgängerbereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- z.B. Einfahrt
- z.B. Einfahrtbereich
- z.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
- Abwasser
- Gas
- Abfall
- Fernwärme
- Ablagerung
- Wasser

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- oberirdisch
- unterirdisch ●

9. Grünflächen
- Grünfläche
- Im Bebauungsplan sind Grünflächen ~~als öffentliche oder private Grünflächen~~ besonders zu bezeichnen. Im Bebauungsplan kann die Flächensignatur auch als Randsignatur verwendet werden.

Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Dauerkleingarten
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz ●

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Wasserflächen (Gräben und Teich) ●

Zweckbestimmung z.B.
- Hafen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, 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 Oberflächengewässer

11. Flächen für Aufschuttungen, 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.
- E Erholungswald

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Umgrenzung von einheitlich zu gestaltenden Flächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (private Fläche)

Anpflanzen z.B.
- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (private Fläche)

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 Geschütztes Landschaftsbestandteil

14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan begründet
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen, unbewegliche Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen
- SAN Umgrenzung der Sanierungsgebiete
- Z, erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für form- und festgelegte Sanierungsgebiete
- Z, beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für form- und festgelegte Sanierungsgebiete

15. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist

Mindestgröße und Mindesttiefe der Baugrundstücke
- 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
- z.B. Besonderer Nutzungszweck von Flächen, die aus besonderer städtebaulicher Gründe erforderlich sind

---

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) VOM 8.12.1986 (BGBL I S. 2253) ZULETZT GEANDERT DURCH GESETZ VOM 23.9.1990 (BGBL I S. 885) SOWIE DER §§ 56, 97 UND 98 DES NIEDERSACHSISCHEN BAUORDNUNG VOM 24.6.1986 (NDS. GVBL S. 214) ZULETZT GEANDERT DURCH GESETZ VOM 21.3.1990 (NDS. GVBL S. 80) UND § 6 DES NIEDERSACHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (KVG) VOM 22.8.1982 (NDS. GVBL S. 229) ZULETZT GEANDERT DURCH GESETZ VOM 27.3.1990 (NDS. GVBL S. 115) HAT DER RAT DER GEMEINDE OVELGÖNNE DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33 ~~DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN~~ BESTEHEND AUS ZEICHNERISCHER DARSTELLUNG UND DEN ~~NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN~~ VORSTEHENDEN ~~TEXTLICHEN~~ TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, SOWIE DEN ~~NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN~~ ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

OVELGÖNNE DEN 18.01.1993

gez. Bunnemann
Bürgermeister
BÜRGERMEISTER

gez. Brauer
Gemeindedirektor
GEMEINDEDIREKTOR

(1) Entsprechend dem jeweils Stand einsetzen
(2) Streichen wenn Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
(3) Nichtzutreffendes streichen

VERFAHRENSVERMERKE

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.12.91 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMASS §2 ABS. 1 BAUGB AM 20.09.92 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

gez. Brauer
Gemeindedirektor
GEMEINDEDIREKTOR

VERVIELFALTIGUNGSVERMERKE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE GEMARKUNG Strückhausen FLUR 7 MASSTAB 1 : 1000

ERLAUBNISVERMERK: DIE VERVIELFALTIGUNG IST NUR FÜR EIGEN-, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET (§ 13 ABS. 4 NDS. VERMESSUNGS- UND KATASTERGESETZ VOM 2. JULI 1985 - NDS. GVBL. S. 167). DAZU GEHÖREN AUCH ZWECKE DER BAULEITPLANUNG.

Stand 30. 06. 1992
VIII 6/92

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN WEGE UND PLATZE VOLLSTANDIG NACH / STAND VOM ... SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI DIE UBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH

... DEN

KATASTERAMT

VERM.O.RAT

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON

ELSFLETH DEN 17.12.1992

Planungsbüro HEYE
Architektur, Städtebau und Straßenplanung
Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye
Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen Tel. 04404/3366

DIE ZUSTIMMUNG DES RATES DER GEMEINDE ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DEN BEGRUNDUNG ERFOLGTE IN DER SITZUNG AM 25.08.92
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMASS § 3 ABS. 2 BAUGB WURDEN ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT AM 12.08.92
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRUNDUNG HABEN ÖFFENTLICH AUSGELEGEN VOM 21.09.92 BIS 20.10.92 VOM ... BIS ... VOM ... BIS ...

OVELGÖNNE DEN 18.01.93

gez. Brauer
Gemeindedirektor
GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMASS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 10.12.92 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRUNDUNG BESCHLOSSEN

OVELGÖNNE DEN 18.01.93

gez. Bunnemann
Bürgermeister
BÜRGERMEISTER

gez. Brauer
Gemeindedirektor
GEMEINDEDIREKTOR

IM ANZEIGEVERFAHREN HABE ICH MIT VERFÜGUNG / AV ... VOM HEUTIGEN TAGE UNTER AUFLAGEN / MIT MASSGABEN GEMASS § 11 ABS. 3 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 6 ABS. 2 UND 4 BAUGB AUSGENOMMEN FÜR DIE IM BEBAUUNGSPLAN BESONDERS KENNTLICH GEMACHTEN TEILE 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 1) IST GEMASS § 11 BAUGB AM 09.06.93 IM AMTSBLATT Reg.-Bez. Weser-Ems BEKANNTGEMACHT WORDEN
DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN

OVELGÖNNE DEN 07.06.1993

gez. Brauer
Gemeindedirektor
GEMEINDEDIREKTOR

1) 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 GELTEND GEMACHT WORDEN

OVELGÖNNE DEN

GEMEINDEDIREKTOR

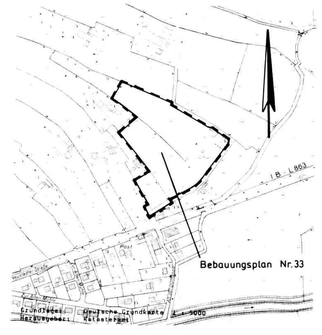
1) Nichtzutreffendes streichen

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MANGEL DER ABWAGUNG BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT 1) GELTEND GEMACHT WORDEN

OVELGÖNNE DEN

GEMEINDEDIREKTOR

1) Nichtzutreffendes streichen

Übersichtsplan

M. = 1 : 5000