

**BEBAUUNGSPLAN NR. 34**  
"SÜDLICH DER WINTERBAHN (OST)"  
BAUGESTALTERISCHEN VORSCHRIFTEN  
DER GEMEINDE OVELGÖNNE

M. = 1:1000

Ergänzendes Planzeichen zur PlanzV 90  
(Planzeichenvorschriften vom 18.12.1990)

Das Sichtdreieck ist von  
Jeder stichbehindernden Nutzung  
und Bepflanzung mit einer  
Höhe  $\geq 80$  cm über Fahrbahnober-  
kante freizuhalten.

**Nutzungsschema**

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschöfllächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

**Textliche Festsetzungen**

- Innere der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Bäume (z. B. 51berweide, Weißbirke, Stieleiche, gemeine Esche oder Eberesche) und standortgerechte Sträucher (z. B. Hartriegel, gemeiner Schneeball, Hasel, Pappulweide oder Silberweide) anzupflanzen und zu pflegen.
- Je volle 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbau (z. B. Weißbirke, Stieleiche und Eberesche) oder Obstbaum anzupflanzen.
- Beidseitig entlang der Planstraßen A, B, C und D ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen, angepaßt an die Zufahrten und Sichtdreiecke, alle 15,00 m ein standortgerechter Laubbau anzupflanzen und zu erhalten.
- Die 3,50 m breiten Gehwege sind einseitig in einer Breite von 1,50 m in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
- Die ausgewiesenen Grünflächen (Zweckbestimmung: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flächen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen) sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde als naturnahe Wiesenflächen (Biotop Flächen) heranzuzüchten und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Außerdem sind in diesen Flächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Flachwasserleiche anzulegen.
- In allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an Gewässer III. Ordnung angrenzen, sind Unterhaltungsstreifen von Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten. Die Breite des Streifens beträgt 2,0 m beidseitig ab der Böschungskante. Anpflanzungen in diesem Bereich müssen der Unterhaltung dienen und dürfen diese nicht behindern. Angrenzende Bauwerke dürfen die Sicherheit der Böschung nicht gefährden.
- Innerhalb der Planstraße B sind unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse 6 öffentliche Parkplätze einzurichten.
- Innerhalb der Planstraße C sind unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse 4 öffentliche Parkplätze einzurichten.
- Innerhalb der Planstraße D sind unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse 2 öffentliche Parkplätze einzurichten.
- Das nördliche Sichtdreieck im Einmündungsbereich der Planstraße A in die B 211 ist von jeglicher Nutzung – auch von parkenden Fahrzeugen und Zufahrten – freizuhalten.
- Die "Winterbahn" darf nur noch durch die Anlieger und landwirtschaftlichen Fahrzeuge als Einbahnstraße (abgehend von der B 211 in östlicher Richtung) genutzt werden. Sämtlicher Straßenverkehr aus der "Winterbahn" ist über die Planstraße C und die Planstraße A zur B 211 abzulenken. Dieses ist durch eine entsprechende Beschilderung der "Winterbahn" sicherzustellen. Außerdem ist der Einmündungsbereich der Planstraße C in die "Winterbahn" entsprechend der neuen Bedeutung planerisch umzugestalten (siehe hierzu die Planzeichnung).

**Ortliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

- Die Kellergeschosse der baulichen Anlagen – in der Begrenzung durch den fertigen Fußboden in Erdgesch. – darf eine Höhe von 50 cm über Fahrbahnoberkante in Fahrbahnmitteln der nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- Bei den baulichen Anlagen ist eine Dachneigung  $\leq 25^\circ$  nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO.
- Murdach-Häuser sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

**Nachrichtliche Eintragungen**

- Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (BauNutzungsverordnung vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 132)) zur Anwendung.
- Jegliche Veränderung an vorhandenen Gevässern (Verfüllungen, Verrohrungen, Uferbefestigungen usw.) bedürfen gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz einer entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigung – als begründete Ausnahme –, die bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mesermark beantragt werden muß. Die vorhandenen Gevässe sind gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz von den Eigentümern aufzuerhalten und zu unterhalten.
- Die Belastung eines Teils des Bebauungsplangebietes mit Leitungsrechten erfolgt zu Gunsten des Odenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Die Leitungsstrasse (für eine geplante 20 kV Stromleitung) darf nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden. Außerdem ist die Leitungsstrasse von einer Bebauung freizuhalten.
- Die Belastung eines Teils des Bebauungsplangebietes mit Leitungsrechten erfolgt zu Gunsten des Odenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Die genaue Lage der 50 m Pch Wasserleitung ergibt sich aus den gültigen Bestandsplänen des Odenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Die Leitungsstrasse darf nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden. Außerdem ist die Leitungsstrasse von einer Bebauung freizuhalten.
- Über die Ausbildung der neu zu bauenden Zuwegung zur B 211 (Str.-km 25,810 – ist zwischen der Gemeinde Ovelgönne und der Bundesrepublik Deutschland – Bundesstraßenverwaltung – eine Vereinbarung abzuschließen, in der sämtliche Fragen der Gestaltung, Bauausführung, Abklärung, Finanzierung usw. geregelt werden. Grundlage dieser Vereinbarung ist eine durch die Gemeinde aufzustellende Detailplanung. Die Gestaltung des Biotops bzw. des Bürgerparks entlang der B 211 von km 25,350 bis km 25,580 muß unter Beachtung der Bauvorschriften gem. § 13 StrG mit dem Straßenbauamt Odenburg-Ost rechtzeitig im Detail abgeprochen werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 10

Biotop öffentlich

Biotop öffentlich

Biotop öffentlich

Biotop öffentlich

Biotop öffentlich

Biotop öffentlich

Biotop öffentlich

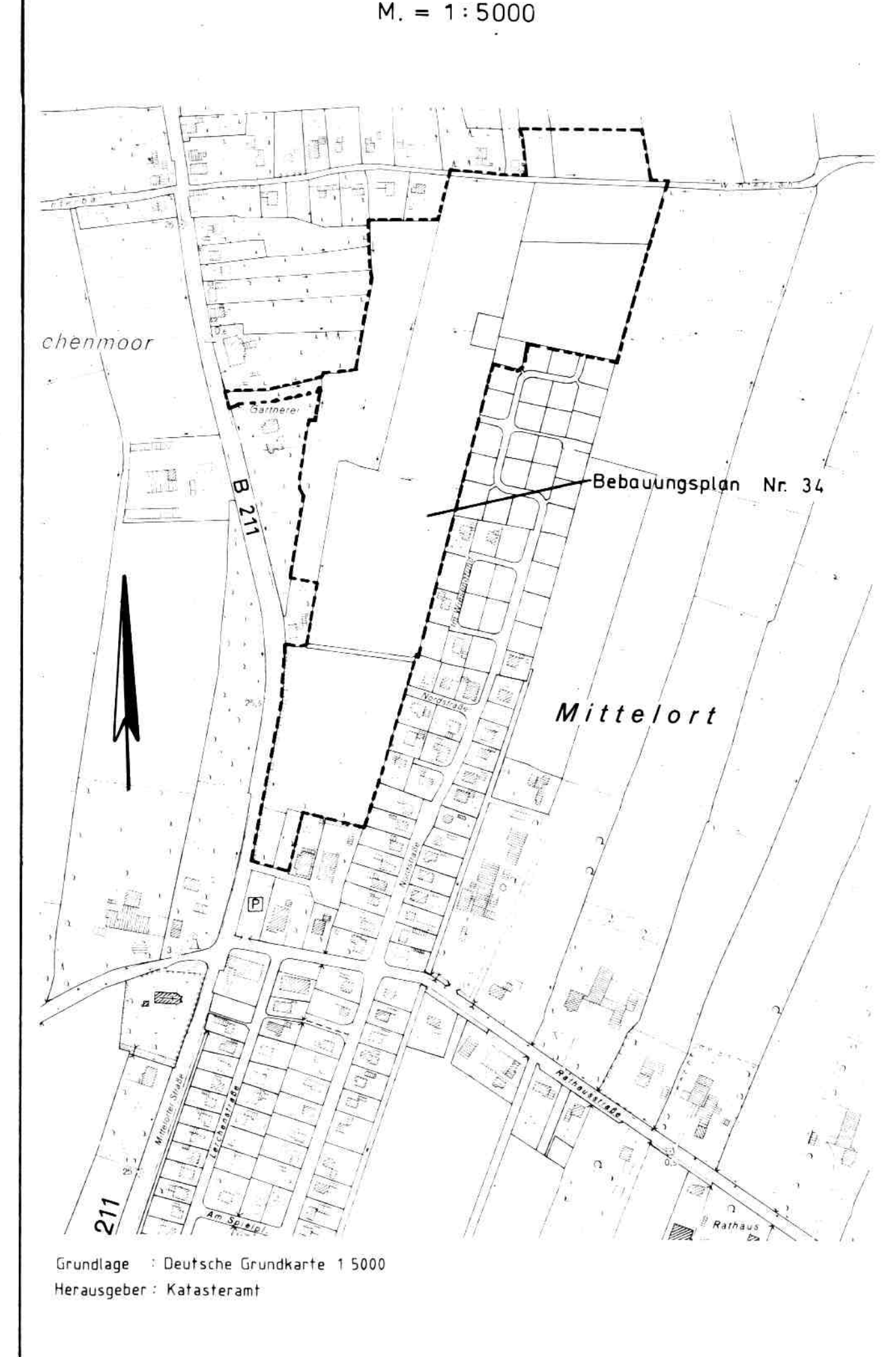
Biotop öffentlich

Biotop öffentlich

**Planzeichenerklärung**

1. Art der baulichen Nutzung  
2. Maß der baulichen Nutzung  
3. Bauweise/Baumgrenzen  
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gasen und Dienstleistungen  
5. Flächen für den überörtlichen Verkehr  
6. Verkehrsflächen  
7. Flächen für Versorgungsanlagen  
8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen  
9. Grünflächen  
10. Wasserrflächen und Flächen für die Wasserversorgung  
11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen  
12. Flächen für die Landwirtschaft  
13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  
14. Regelungen für die Stadterhaltung  
15. Sonstige Planzeichen

**Übersichtsplan**  
M. = 1:5000



**PRÄAMBEL**  
Der Planungsvertrag ist ein Vertrag über die Ausführung der Bauarbeiten...  
**VERFAHRENSVERMERKE**  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.11.1993...  
VERTEILUNGSVERMERKE

**PRÄAMBEL**  
Der Planungsvertrag ist ein Vertrag über die Ausführung der Bauarbeiten...  
**VERFAHRENSVERMERKE**  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.11.1993...  
VERTEILUNGSVERMERKE

**PRÄAMBEL**  
Der Planungsvertrag ist ein Vertrag über die Ausführung der Bauarbeiten...  
**VERFAHRENSVERMERKE**  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.11.1993...  
VERTEILUNGSVERMERKE

**PRÄAMBEL**  
Der Planungsvertrag ist ein Vertrag über die Ausführung der Bauarbeiten...  
**VERFAHRENSVERMERKE**  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.11.1993...  
VERTEILUNGSVERMERKE