

<p>Präambel</p> <p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Ovelgönne die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Südlich der Winterbahn (Ost)" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.</p> <p>Ovelgönne, den 14.03.2002</p> <p><i>Dietrich Kohl</i> Bürgermeister</p> <p><i>ik</i> Gemeindedirektor</p>
<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat in seiner Sitzung am 15.05.2001 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Südlich der Winterbahn (Ost)" beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.06.2001 örtlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Ovelgönne, den 14.03.2002</p> <p><i>ik</i> Gemeindedirektor</p>
<p>Planunterlage</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen 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.</p> <p>Brake, den ...</p> <p>Katasteramt Brake</p>
<p>Planverfasser</p> <p>Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:</p> <p><i>S. Heys</i> Planungsbüro HEYE Am Weserdeich 3 - 26931 Eilsfleth Tel. 04404 - 3356 Fax 04404 - 2478</p> <p>Eilsfleth, den 28.01.2002</p>
<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat in seiner Sitzung am 07.08.2001 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.08.2001 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.09.2001 bis 04.10.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Ovelgönne, den 14.03.2002</p> <p><i>ik</i> Gemeindedirektor</p>
<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.02.2002 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Ovelgönne, den 14.03.2002</p> <p><i>ik</i> Gemeindedirektor</p>
<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15. März 2002 örtlich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 15. März 2002 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Ovelgönne, den 04. April 2002</p> <p><i>ik</i> Gemeindedirektor</p>
<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Ovelgönne, den ...</p> <p>Gemeindedirektor</p>
<p>Mängel der Abwägung</p> <p>Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Ovelgönne, den ...</p> <p>Gemeindedirektor</p>

Nutzungsschema

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Zulässige Traufhöhe Zulässige Firsthöhe

Textliche Festsetzungen

- Je volle 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (z. B. Weißbirke, Stieleiche oder Eberesche) oder Obstbaum anzupflanzen.
- Entlang der am nordöstlichen Rand verlaufenden Straßenverkehrsfläche ist innerhalb des Plangebietes angepaßt an die Grundstückszufahrt und das Sichtdreieck alle 15 m ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

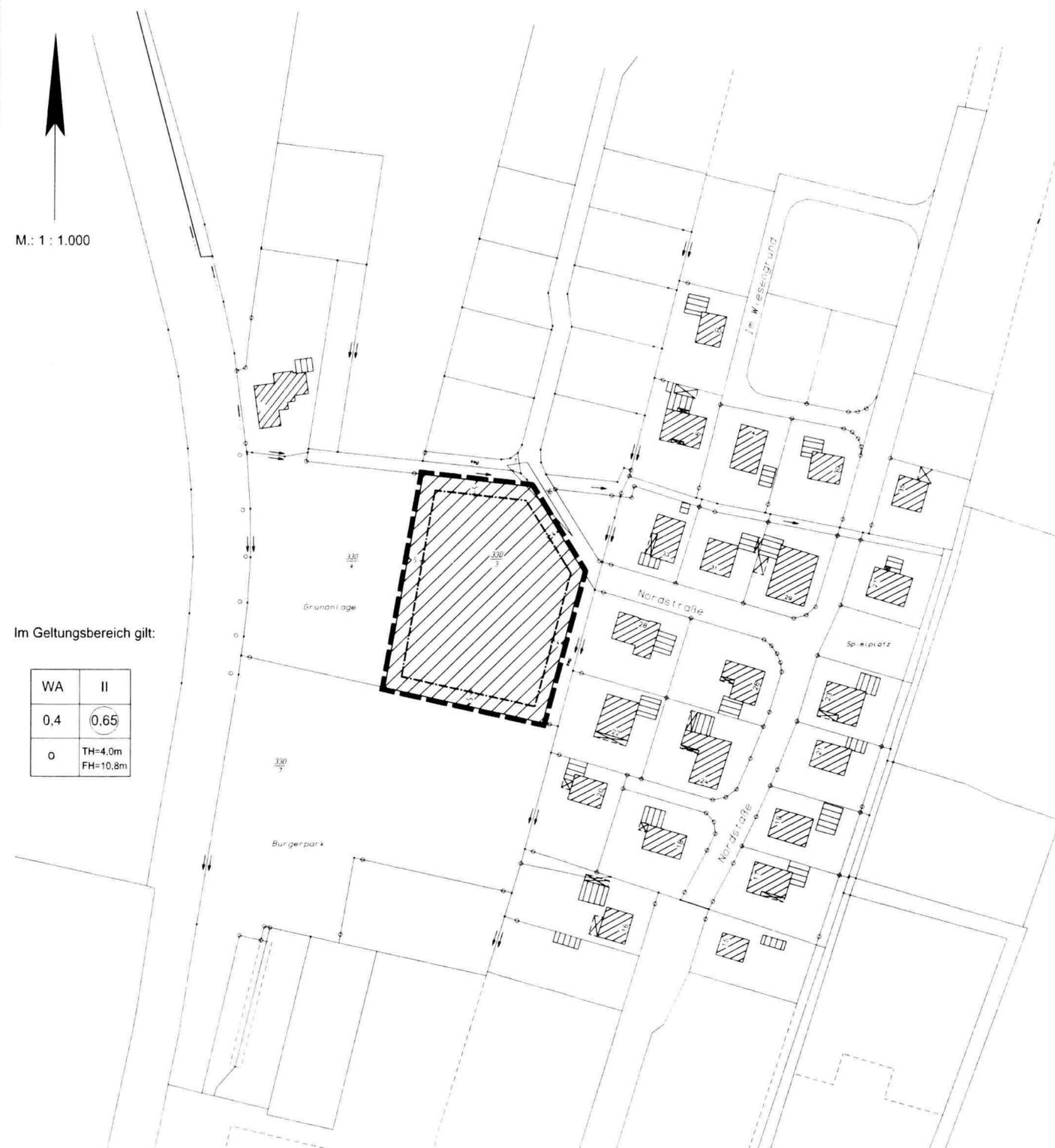
- Die Kellergeschosshöhe der baulichen Anlagen - in der Begrenzung durch den fertigen Fußboden im Erdgeschoss - darf eine Höhe von 50 cm über Fahrbahnoberkante in Fahrbahnmitteln der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Endausbau) nicht überschreiten.
- Die Traufhöhe der baulichen Anlagen darf eine Höhe von maximal 4,00 m über Fahrbahnoberkante in Fahrbahnmitteln der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Endausbau) nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf eine Höhe von maximal 10,80 m über Fahrbahnoberkante in Fahrbahnmitteln der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Endausbau) 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.
- Nurdachhäuser sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Nachrichtliche Eintragungen

- Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)) zur Anwendung.
- Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau) bedarf gem. § 119 Abs. 1 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Wenn das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf eines der in § 2 Abs. 1, Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Schutzgüter (z. B. Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen) oder es sich um einen naturnahen Ausbau bei Teichen und ähnliche Ausbaumaßnahmen oder um die Beseitigung von Grabenverrohrungen oder ähnliche kleinräumige naturnahe Umgestaltungen handelt, kann ein vereinfachtes Plangenehmigungsverfahren durchgeführt werden (§ 119 Abs. 2 NWG). Ein entsprechender Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Die Unterhaltung der Gewässer ergibt sich aus §§ 97 ff des Niedersächsischen Wassergesetzes. Sie obliegt grundsätzlich dem Eigentümer. läßt sich dieser nicht ermitteln, den Anliegern.
- Entlang der ausgewiesenen Gräben (Gewässer III. Ordnung) ist ein Räumstreifen von 5,00 m Breite, gemessen ab der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.
- Das ausgewiesene Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe ≥ 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Verfahrensschlussvermerk:

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Südlich der Winterbahn (Ost)" mit baugestalterischen Vorschriften treten die textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und die nachrichtlichen Eintragungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34 "Südlich der Winterbahn (Ost)" mit baugestalterischen Vorschriften, welche sich auf den vorliegenden Änderungsbereich beziehen, außer Kraft.



Im Geltungsbereich gilt:

WA	II
0,4	0,65
o	TH=4,0m FH=10,8m

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

Allgemeine Wohngebiete

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Geschossflächenzahl/ GFZ

0,4 Grundflächenzahl/ GRZ

II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Höhe baulicher Anlagen

TH= 4,0 m Traufhöhe

FH=10,80 m Firsthöhe

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

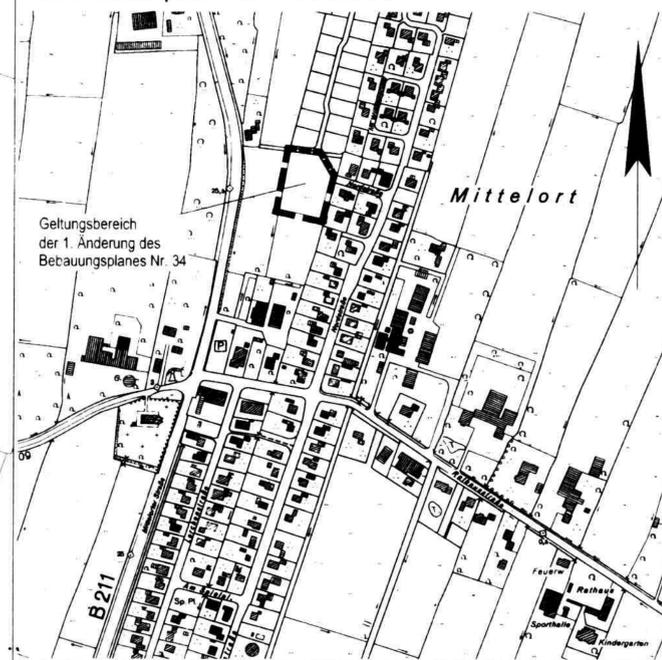
o Offene Bauweise

--- Baugrenze

- Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Übersichtsplan M.: 1.5.000



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34

"Südlich der Winterbahn (Ost)"
mit baugestalterischen Vorschriften

Gemeinde Ovelgönne