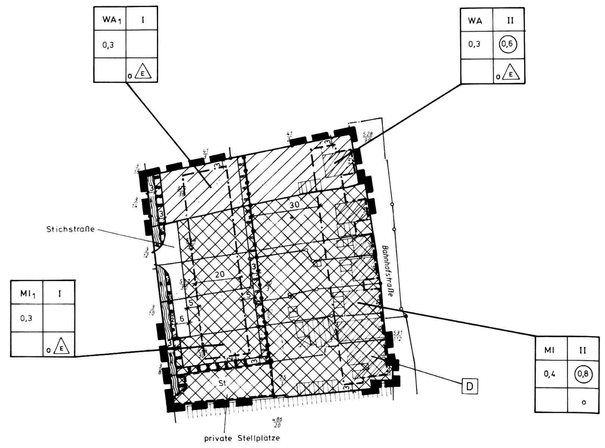
BEBAUUNGSPLAN NR. 38

"OVELGÖNNE, HEIMBACHSTRASSE/BAHNHOFSTRASSE"
MIT BAUGESTALTERISCHEN VORSCHRIFTEN
DER GEMEINDE OVELGÖNNE

M. = 1 : 1000



Nutzungsschema

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Stichstraße sind Garagen gemäß § 12 (6) der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1), Satz 3 der BauNVO nicht zulässig.
2. Je volle 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen und zu pflegen.
3. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist alle 10 m ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm anzupflanzen. Dazwischen sind in einem Abstand von 1,50 m standortgerechte, heimische, 2 x verpflanzte Sträucher anzupflanzen.
   Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude auf den betroffenen Grundstücken) folgende Pflanzperiode vom jeweiligen Grundstückseigentümer vorzunehmen und zu pflegen.
4. Die Baugrundstücke innerhalb des MI_1 Gebietes und des WA_1 Gebietes sind mit einer standortgerechten, heimischen Laubgehölzhecke einzugrünen.
5. Im MI_1 Gebiet und WA_1 Gebiet sind je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.
6. Innerhalb des MI_1 Gebietes sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 8 der BauNVO sowie die in § 6 Abs. 3 der BauNVO festgesetzten Nutzungen nicht zulässig.
7. Entlang des ausgewiesenen Gewässers III. Ordnung müssen Garagen gemäß § 12 der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO einen Mindestabstand von 5,00 m von der Böschungsoberkante des Grabens einhalten.
8. Innerhalb der Stichstraße sind unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse 2 öffentliche Parkplätze einzurichten.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. Nurdach-Häuser sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
2. Bei den baulichen Anlagen ist eine Dachneigung ≧ 25° quer zur Längsachse des Hauptgebäudes nicht zulässig.
   Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO.

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. Die Herstellung, Beseitigung und wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau z. B. Verfüllungen, Verrohrungen, Uferbefestigungen) bedarf gem. § 119 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Deich- und Dammbauten, die den Hochwasserabfluß beeinflussen, stehen dem Ausbau gleich. Ein Ausbau kann ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (Plangenehmigung), wenn mit Einwendungen nicht zu rechnen ist. Ein entsprechender Antrag ist bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Die Unterhaltung der Gewässer ergibt sich aus § 97 ff des Niedersächsischen Wassergesetzes.
3. Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden. Innerhalb der MI-Baugebietsflächen ist zu berücksichtigen, daß hier ein Einzeldenkmal im Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgeführt ist. Bei Änderungen der baulichen Anlagen entlang der Bahnhofstraße ist der Ensembleschutz gem. § 8 des Nds. Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Maßnahmen an diesen Gebäuden sind mit der Denkmalpflege abzustimmen.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Ovelgönne diesen Bebauungsplan Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden~~ textlichen Festsetzungen sowie den ~~nachstehenden~~ / nebenstehenden / ~~obenstehenden~~ ~~nebenstehenden~~ / ~~obenstehenden~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Ovelgönne, den 30. Mai 1997

Bürgermeister — Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.07.96 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24./26.10.96 ortsüblich bekanntgemacht.

Ovelgönne, den 30. Mai 1997

Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Ovelgönne Flur 2
Maßstab: 1:1000 VR 21/96

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- 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 Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.07.96). 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 04.06.1997

Katasteramt Brake (Unterschrift)

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 06.06.1997 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: ~~20-206.11-2742-6/96(3)~~ ~~mit Maßgaben~~ / mit ~~Auflagen~~ / ~~Ausnahme der durch~~ ~~kenntlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Oldenburg, den 4.7.97

Aufsichtsbehörde Bezirksregierung Weser-Ems (Unterschrift)

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

den Unterschrift

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

den 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 geltend gemacht worden.

den Unterschrift

Mängel und Abwägung

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

den Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Elsfleth, den 12.5.1997

Planungsbüro HEYE
Architektur, Städtebau und Straßenplanung
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Gerhard Heye
Am Wasserturm 9 · 2887 Elsfleth-Lienen Tel. 04404/3396

Öffentliche Auslegung

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.02.97 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 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24/25.02.97 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 05.03.97 bis 04.04.97 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ovelgönne, den 30. Mai 1997

Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

den Unterschrift

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.05.97 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ovelgönne, den 30. Mai 1997

Unterschrift

Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

den Unterschrift

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

den

Höhere Verwaltungsbehörde (Unterschrift)

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 / B von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets ●
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- M = Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen
- bei schmalen Flächen
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer

2. Maß der baulichen Nutzung
   - GR m² 0,8 — Geschoßflächenzahl
   - GF m² — Geschoßfläche
   - BMZ m — Baumassenzahl
   - BM m³ — Baumasse
   - GRZ m² — Grundflächenzahl
   - GR m² — Grundfläche
   - Zahl der Vollgeschosse ●
   - II als Höchstgrenze ●
   - III-V als Mindest- und Höchstgrenze
   - (V) zwingend
   - Höhe baulicher Anlagen: über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze
   - / B TH 12,4 m über Gehweg — Traufhöhe
   - FH 53,5 m über NN — Firsthöhe
   - OK 124,5 m über NN — Oberkante
   - UK 116,0 m ü. NN — Unterkante
   - OK mind 116,0 m über NN — als Mindest- und Höchstgrenze ●
   - OK 116,0 m bis 124,5 m über NN — als Mindest- und Höchstgrenze ●
   - (OK) 124,5 m über NN — 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 ●
   - g — 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
   - Schutzbauwerke
   - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
   - Feuerwache F

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
   - Straßenverkehr
   - Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
   - Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrszüge
   - P — Ruhender Verkehr
   - Bahnanlagen
   - Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
   - / B Hauptwanderweg
   - Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr, Zweckbestimmung
   - Flugplatz
   - Segelfluggelände

6. Verkehrsflächen
   - Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
   - Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
   - Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baumer oder Baugrenze zusammenfällt
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Straßenverkehrsgrünfläche
   - V — Verkehrsberuhigter Bereich
   - P — Öffentliche Parkfläche
   - F — Fußgängerbereich
   - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
   - / B Einfahrt
   - / B Einfahrtbereich
   - / 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

Im Bebauungsplan sind Grünflächen als öffentliche oder private Grünflächen besonders zu bezeichnen. Im Bebauungsplan kann die Flächensignatur auch als Randsignatur verwendet werden.
Zweckbestimmung:
- Parkanlage — Zeltplatz
- Dauerkleingarten — Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
    - Wasserflächen (Gräben)
    - Zweckbestimmung / B
    - Hafen
    - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
    - Zweckbestimmung / B
    - Hochwasserrückhaltebecken
    - Überschwemmungsgebiet
    - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
    - Zweckbestimmung / B
    - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
    - Schutzgebiet für Oberflächengewässer

11. Flächen für Aufschüttungen, 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 / B
    - E — Erholungswald

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
    - Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich im räumlichen Zusammenhang stehender Eingriffe in Natur und Landschaft
    - Anpflanzen / B
    - Bäume
    - Sträucher
    - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Erhaltung / B
    - Bäume
    - Sträucher
    - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
    - Schutzgebiete und Schutzobjekte
    - N — Naturschutzgebiet
    - NP — Nationalpark
    - NLP — Nationalpark
    - ND — Naturdenkmal
    - L — Landschaftsschutzgebiet
    - LB — Geschütztes Landschaftsbestandteil

14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
    - Umgrenzung von Erhaltungsbereichen gemäß im Bebauungsplan bezeichnet
    - Umgrenzung von Gesamtanlagen, Ensembles die dem Denkmalschutz unterliegen
    - Einzelanlagen, unterliegende Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen
    - Umgrenzung der Sanierungsgebiete
    - Zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für normalerweise zulässige Sanierungsgebiete
    - Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für normalerweise zulässige Sanierungsgebiete

15. Sonstige Planzeichen
    - Umgrenzung der Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
    - Mindestgröße, Mindestbreite und Mindesttiefe der Baugrundstücke
    - F mind Mindestgröße
    - D mind Mindestbreite
    - T mind Mindesttiefe
    - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
    - Zweckbestimmung
    - St — Stellplätze
    - GGa — Gemeinschaftsgaragen
    - Ga — Garagen
    - GSt — Gemeinschaftsstellplätze
    - / B Bekanntes Nutzungskriterium von Flächen, die durch besondere städtebauliche Gründe entsprechend

Übersichtsplan

M. 1 : 5000

Grundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5000
Herausgeber: Katasteramt

20-206
2. Ausfertigung