

Gemeinde Ovelgönne

Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnbaugelände Loyer Bäke"

2. Ausfertigung

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 12 des Baugesetzbuches (Neufassung vom 27.08.1997), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Ovelgönne diesen Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnbaugelände Loyer Bäke" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen:

Ovelgönne, den 06.09.2001

M. Hommel
Bürgermeister



M. K.
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.10.2000 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnbaugelände Loyer Bäke" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauBG am 21.10.2000 örtlich bekannt gemacht.

Ovelgönne, den 06.09.2001

M. K.
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.05.2001 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.05.2001 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 05.06.2001 bis 04.07.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausgelegt.

Ovelgönne 06.09.2001

M. K.
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in seiner Sitzung am 07.08.2001 als Satzung (§ 10 BauBG) sowie die Begründung beschlossen.

Ovelgönne, den 06.09.2001

M. K.
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauBG am 02. Nov. 2001 örtlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 02. Nov. 2001 rechtsverbindlich geworden.

Ovelgönne, den 07. Nov. 2001

M. K.
Gemeindedirektor

Planverfasser

Der Entwurf des vorhabenbezogener Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

**ingenieurgemeinschaft
majcher, scheidt und partner**

Oldenburg, den 04.09.2001

d. ing. Dirk Majcher
stadt- und regionalplaner SRL

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Flur
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.1985, 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 ...). 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 _____

Katarament Brake
Katasteramt Brake

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht 1) geltend gemacht worden.

Ovelgönne, den _____

M. K.
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

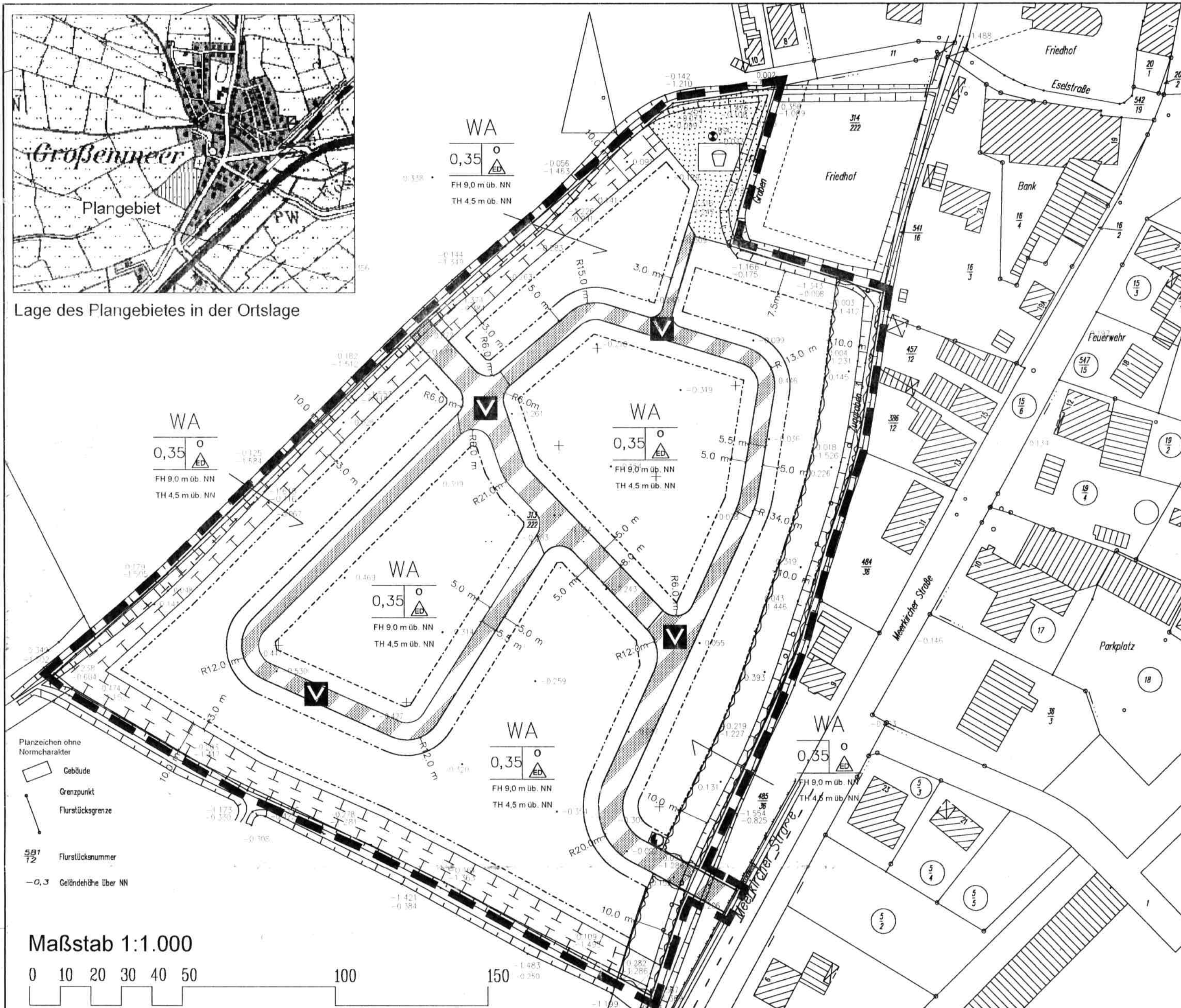
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht 1) geltend gemacht worden.

Ovelgönne, den _____

M. K.
Gemeindedirektor

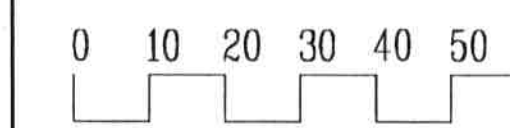
Pflanzenauswahlliste

Bäume:	- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	- Salix alba (Silber-Weide)
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)	- Salix fragilis (Bruch-Weide)	
- Fraxinus excelsior (Esche)	- Ulmus minor/ carpinifolia (Feld-Ulme)	
Sträucher:	- Corylus avellana (Haselnuß)	- Salix caprea (Salweide)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)	- Salix purpurea (Purpur-Weide)	
- Eucalyptus europaeus (Pflaumenhüden)	- Salix triandra (Mandel-Weide)	
- Rosa canina (Hundsrose)	- Salix viminalis (Korbweide)	
- Prunus spinosa (Schlehe)	- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	
	- Viburnum opulus (Schneeball)	
Obstbäume:		Birnen:
Äpfel:	- Bolanapfel	- Clapps Liebling
- Weißer Klarapfel	- Dülmener Rosenapfel	- Triumph a Vicene
- Jakob Lebel	- Boskoop	- Cräfin von Paris



Lage des Plangebietes in der Ortslage

Maßstab 1:1.000



Planzeichenerklärung (gem. Planz. V. 90)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 - WA: Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,35: Grundflächenzahl (z.B. 0,35)
 - FH 9,0 m ü. NN: Firsthöhe über NN (z.B. 9,0 m)
 - TH 4,5 m ü. NN: Traufhöhe über NN (z.B. 4,5 m) (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze
 - O: Offene Bauweise
 - ED: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Fläche für Versorgungsanlagen**
 - Standort für eine Trafostation
- öffentliche Verkehrsflächen**
 - Verkehrsboruhigter Bereich, öffentlich
- Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
 - Spielplatz (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Gewässerrandstreifen zum Gewässer II Ordnung (Loyer Bäke), einsch. einer Teilfläche der Böschung und des Gewässers
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Festsetzungen durch Text:

- Die Traufhöhe der Gebäude im Plangebiet darf nicht mehr als 4,50m über NN betragen. Die Traufhöhe wird definiert als die Höhe der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche
- Innerhalb des Gewässerrandstreifens auf gesamter Breite (5 bzw. 10 m zur Loyer Bäke, von der Böschungsoberkante gemessen) sind bauliche Anlagen jeder Art (u.a. Kompoststellen, Überbefestigungen und -verbaue) unzulässig. Weiterhin sind Nutzungen unzulässig, die den Lebensraum des Grabens als Ganzes, den Wert seiner Bestandteile sowie die charakteristische Ausprägung als landschaftliches Gliederungselement beeinträchtigen
- 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
- Für die Grabenunterhaltung ist ein Raumstreifen von mindestens 5 m Breite und 10 bzw. 5 m Höhe von Ästen und Zweigen freizuhalten
- Die Grabenböschungen sind einmalig im Jahr, frühestens ab September, zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren
- Auf den neu einzumessenden Baugrundstücken sind pro 300 qm Grundstücksfläche ein Baum (Laubbaum oder ein Obstbaum der Pflanzenauswahlliste) und pro 200 qm Grundstücksfläche 2 standortgerechte, heimische Sträucher der Pflanzenauswahlliste zu pflanzen
- In den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Breite 10 m) entlang von Gräben sind ausschließlich Sträucher der Pflanzenauswahlliste, 2-reihig, mit einem Pflanzabstand von ca. 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Grabenunterhaltung beträgt der Abstand der ersten Pflanzreihe von der Grabenböschungsoberkante mindestens 6,5 m. Mit der Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahmen ist spätestens zu beginnen, wenn die Grundstücke nach § 30 BauGB baulich genutzt werden dürfen
- In den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist in einer Breite von mindestens 6,5 m von der Böschungsoberkante der Graben extensiv zu pflegen. Hierbei ist eine mindestens 1-malige, maximal 2-malige Mahd, nicht vor dem 20. Juni bzw. vor dem 15. September vorzusehen. Gehölzanzpflanzungen sind nicht zulässig. Mit der Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahmen ist spätestens zu beginnen, wenn die Grundstücke nach § 30 BauGB baulich genutzt werden dürfen
- Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Wohngebäudes folgenden Pflanzperiode fertig zu stellen
- Die vorhandenen Verrohrungen im Zuge des Grabens entlang der südlichen Grenze des Plangebietes (zur Loyer Bäke und zum nordwestlichen Graben) sind aufzunehmen und der Graben in Anpassung an die durchschnittliche Breite wieder herzustellen

Hinweise:

- Zur Kompensation des durch die Planrealisierung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft werden Ersatzmaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 3, Flur 27, der Gemeinde Rastede (LK Ammerland) durchgeführt. Die Umsetzung der Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ovelgönne und dem künftigen Investor geregelt und gesichert
- Sollten bei dem geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle-ansammlungen, Schlackensowie 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, Dez. 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
- Zum Gewässer II. Ordnung, Schaugraben 20,5, ist lt. Satzung der Braker Sielacht ein Mindestabstand von 10 m, gemessen von der Böschungsoberkante, von der Errichtung von baulichen Anlagen freizuhalten. Die Böschung ist in diesem Bereich von Anpflanzungen (Bäume und Sträucher) ebenfalls freizuhalten
- Zu vorhandenen Gewässern III. Ordnung ist mit baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 5,0 m, gemessen von der Böschungsoberkante, einzuhalten. In diesem Streifen dürfen nur standortgerechte Anpflanzungen erfolgen, die die Unterhaltung nicht beeinträchtigen und die Standsicherheit der Böschung nicht gefährden
- Veränderung Gewässer allgemein
Vorhandene Gräben und Gruppen (Gewässer III. Ordnung) müssen in ihrem Bestand zur Sicherstellung der Entwässerung erhalten bleiben. Jegliche Veränderung in und an vorhandenen Gewässern wie z.B. Verfüllung, Vertiefung, Verbreiterung, Verrohrung, Austau, Uferbefestigung usw.) sind grundsätzlich nicht zulässig. Sie bedürfen als begründete Ausnahme der Durchführung eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens durch die untere Wasserbehörde des Landkreises
- Die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung (z.B. Grenzgräben, Gruppen) obliegt gem. § 107 des Nieders. Wassergesetzes grundsätzlich dem Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Aufreinigung hat regelmäßig zur Sicherung des Wasserabflusses zu erfolgen, wobei die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen sind.