BEBAUUNGSPLAN NR.3 "BECKELN-ORT"

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) v. 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Änd. d. BundeskleingartenG v. 08.04.1994 (BGBl. I S. 766), des § 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622 ff) und der §§ 56,97 und 98 der Nieders. Bauordnung in der Neufassung v. 06.06.86 (Nds. GVBl. S. 157), zuletzt geändert am 13.07.1995 (Nds. GVBl. Nr. 14/1995 S. 200), und des § 40 Abs. 1 Nr. 5 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert am 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), hat der Rat der Gemeinde Beckeln diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Beckeln, 17.03.1997

(stellv. Bürgermeister) (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Beckeln hat in seiner Sitzung am 03.05.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 "Beckeln-Ort" beschlossen.

Beckeln, 17.03.1997

(stellv. Bürgermeister) (Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte: Maßstab: 1:1000

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 16.02.1996). Sie ist hinsichtlich der Darstellungen der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wildeshausen, den 22.04.1997

Im Auftrage

(Katasteramt)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.3 "Beckeln-Ort" wurde ausgearbeitet von der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, Bremen.

Bremen, den 11.4.97 GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH

Planverfasser i.A.

Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat der Gemeinde Beckeln hat in seiner Sitzung am 03.05.1995 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr.4 "Beckeln-Ort" 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 21.01.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben vom 30.01.1997 bis 03.03.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Beckeln, 17.03.1997

(stellv. Bürgermeister) (Bürgermeister)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Beckeln hat den Bebauungsplan Nr.3 "Beckeln-Ort" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.03.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Beckeln, 17.03.1997

(stellv. Bürgermeister) (Bürgermeister)

~~Genehmigung~~

~~Der Bebauungsplan Nr.3 "Beckeln-Ort" 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 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.~~

~~......................, den ....~~

~~Höhere Verwaltungsbehörde~~

~~......................................~~

~~Unterschrift~~

Anzeige

Der Bebauungsplan Nr.3 "Beckeln Ort" ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 02.05.97 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ~~mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch .... kenntlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Wildeshausen, den 16.07.97

Landkreis Oldenburg
Im Auftrage

Höhere Verwaltungsbehörde

Unterschrift
Eilers

~~Beitrittsbeschluß~~

~~Der Rat der Gemeinde Beckeln ist den in der Verfügung vom .... (Az.: ....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am ....- beigetreten. Der Bebauungsplan Nr.3 "Beckeln-Ort" hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis .... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht.~~

~~Beckeln..............................~~

~~(stellv. Bürgermeister) (Bürgermeister)~~

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans Nr.3 "Beckeln-Ort" ist gemäß § 12 BauGB am 15.08.1997 im Amtsblatt Nr. 22 * bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.08.1997 rechtsverbindlich geworden.
* f. für den Reg. Bez. Weser-Ems

Beckeln, 18.08.1997

....
(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 3 "Beckeln-Ort" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Beckeln..............................

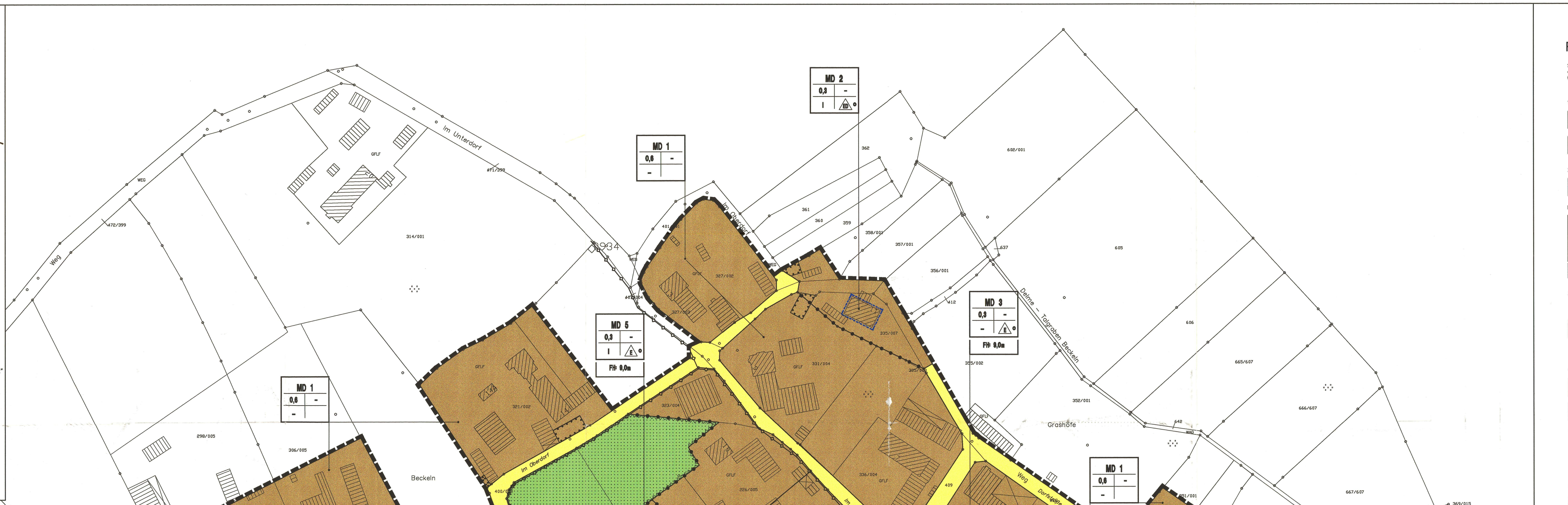
(Bürgermeister)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden des Bebauungsplans Nr.3 "Beckeln-Ort" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Beckeln..............................

(Bürgermeister)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
   - Dorfgebiete
   - Sonstige Sondergebiete
     hier: Pflegeheim im dörflichen Bereich
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

MD 2	Art der baulichen Nutzung	Kennziffer
0,3 / (0,8)	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche
I / E	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
FH: 9,0m	zulässige Firsthöhe	

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
   - Fläche für den Gemeinbedarf
     hier: Feuerwehr
4. Verkehrsflächen
   - Strassenverkehrsflächen
   - Strassenbegrenzungslinie
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
   - Trafostation
   - Pumpwerk
6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
   - unterirdische Leitung
     hier: Wasser
7. Grünflächen
   - Grünflächen
8. Flächen für Landwirtschaft und Wald
   - Flächen für die Landwirtschaft
9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
10. Sonstige Planzeichen
   - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
   - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
   - Sichtdreieck
   - T.F. 6 Nummer der Textlichen Festsetzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Dorfgebieten mit der Bezeichnung MD 1 ausschließlich Wirtschaftsstellen Land- und Forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude zulässig.

1.2 gestrichen

1.3 Die in Dorfgebieten zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind in den Dorfgebieten mit der Bezeichnung MD 2 gemäß § 1 Abs.6 BauNVO allgemein nicht zulässig.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in Dorfgebieten mit der Bezeichnung MD 3, MD 4 und MD 5 ausschließlich
- sonstige Wohngebäude, (im Sinne des § 5 Abs.2 Nr. 3 BauNVO)
- sonstige Gewerbebetriebe, (im Sinne des § 5 Abs.2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für die örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zugelassen.

2. Bauweise

2.1 Gemäß § 22 Abs.1 BauNVO ist mit Ausnahme der MD 1 Gebiete allgemein die offene Bauweise festgesetzt. In den Dorfgebieten mit der Bezeichnung MD3, MD4 und MD5 sind gemäß § 22 Abs.2 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig.

2.2 Je Wohngebäude in den MD3-5 Gebieten sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bereits vorhandene Wohneinheiten genießen Bestandsschutz.

3. Höhenlage baulicher Anlagen

3.1 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die nächstgelegene Straßenoberkante.

3.2 Höhenlage baulicher Anlagen in MD-Gebieten mit der Kennziffer 3, 4 und 5

3.2.1 Die Traufhöhen der Hauptgebäude dürfen max. 5m über OK Bezugspunkt nicht überschreiten.

4. Baugrundstücke

4.1 Mindestmaß von Baugrundstücken in dem MD-4 Gebiet Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB werden die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke auf 700 qm festgesetzt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Grundstücke die vor Inkrafttreten dieser Satzung eine geringere Grundstücksgröße hatten.

4.2 Im Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand ist die Errichtung von Garagen und Carports gem. § 12/14 BauNVO im Bereich der nicht überbaubaren Flächen entlang der K 6 und L341 ausgeschlossen.

4.3 In den Dorfgebieten mit der Bezeichnung MD-5 ist auf jedem Grundstück nur ein Wohngebäude zulässig. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 700m². Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Grundstücke die vor Inkrafttreten dieser Satzung eine geringere Grundstücksgröße hatten.

5. Bepflanzungen

5.1 Pro 300 qm Grundstücksfläche der Gebiete mit der Bezeichnung MD 4 ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder alternativ drei Sträucher zu pflanzen und dauern zu erhalten, gemäß dem Pflanzlistenvorschlag für standorttypische Bäume und Sträucher.

Bäume:
Quercus robur – Stieleiche
Betula pendula – Sandbirke
Carpinus betulus – Hainbuche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Obstbäume in Sorten

Sträucher:
Corylus avellana – Hasel
Rosa canina – Hundsrose
Cornus sangoinea – Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare – Liguster
Salix caprea – Salweide
Salix cinerea – Graue Weide

5.2 Die mit einem Pflanzgebot umgrenzte Fläche ist bis auf die notwendigen Zu- und Abfahrten sowie Eingangsbereiche durchgehend mit bodenständigen Laubgehölzen (70% Strauchpflanzungen) sowie Stauden oder Gräsern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.
Dazu eignen sich u.a. folgende Arten:

Sträucher:
Corylus avellana – Hasel
Rosa canina – Hundsrose
Cornus sangoinea – Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare – Liguster
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Salix caprea – Salweide
Salix cinerea –Graue Weide

5.3 Im Bereich der Planstraße A ist pro 100 qm Verkehrsfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum gemäß dem Pflanzlistenvorschlag zu pflanzen und dauern zu erhalten.

Bäume:
Quercus robur – Stieleiche
Carpinus betulus – Hainbuche
Betula pendula – Sandbirke
Sorbus aucuparia – Eberesche

5.4 Für die anzupflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Qualitäten festgesetzt:
Bäume : Hochstämme, 2x verpflanzt, mit Ballen,
Sträucher: 2x verpflanzt, 60 – 100 cm

5.5 Die bestehenden Baumgruppen und erhaltenswerten Einzelbäume sind in ihrem Bestand dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.6 Befestigte Flächen, mit Ausnahme der Fahrverkehrsflächen, sind Wassergebunden auszuführen.

6. Sonstige Festsetzungen

In Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), ist jede Nutzung über 0,80 m bezogen auf die Fahrbahnoberkante unzulässig.

Hinweise durch Text

1. Bei der Errichtung von Wohnräumen bzw. schutzbedürftigen Räumen zum dauernden Aufenthalt von Personen sollte Lärmschutz gegen Immissionen aus dem Straßenverkehr der L 341 in dem Umfang vorgesehen werden, daß keine Rechte Dritter an die Straßenbauverwaltung der Landstraße L341 herangetragen werden können.
2. Schutz des Mutterbodens
   Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn jeder Maßnahme gemäß § 202 BauGB abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
3. Altablagerungen
   Sollte bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. v. 08.12.1986 zuletzt geändert durch Artikel 2G zur Änd.d.BundeskleingartenG v.8.4.1994

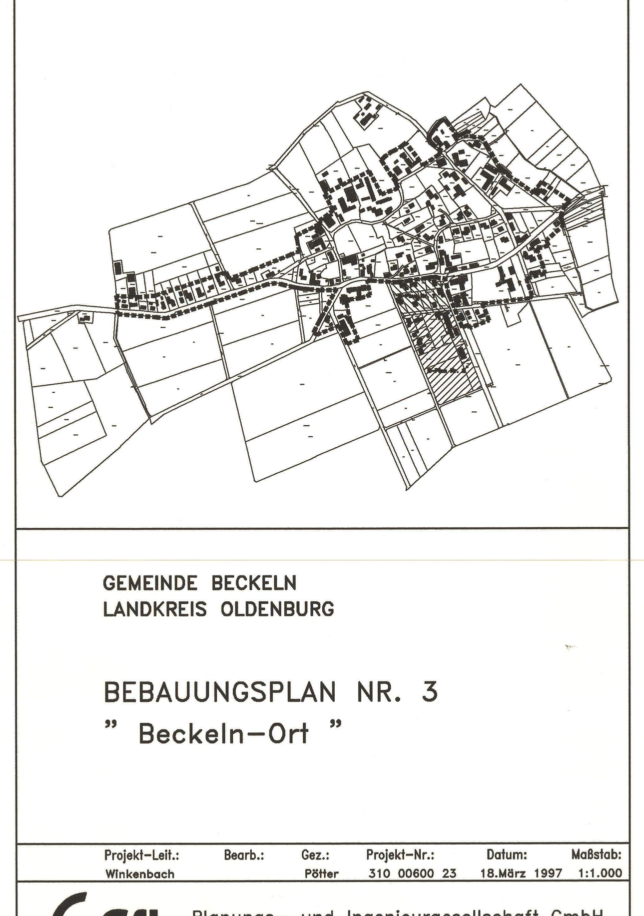
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i.d.F. v. 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 01.05.1993

Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. v. 18.12.1990

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. v. 06.06.1986 zuletzt geändert v. 13.07.1995

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000

Original



GEMEINDE BECKELN
LANDKREIS OLDENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 3
" Beckeln-Ort "

Projekt-Leit.:	Bearb.:	Gez.:	Projekt-Nr.:	Datum:	Maßstab:
Winkenbach		Pötter	310 00600 23	18.März 1997	1:1.000

GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH
28211 Bremen – Friedrich-Mißler-Straße 42 – Tel.(0421) 2032-6