Bebauungsplan Original 16

Gemeinde Kirchseelte

"Bürsteler Straße"

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

instara

Planzeichenerklärung (gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Darstellung	Planzeichen	verwendet
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)		
Wohngebiete	WS, WR, WA, WB	•
Kleinsiedlungsgebiete		
Reine Wohngebiete		
Allgemeine Wohngebiete		
Besondere Wohngebiete		
Gemischte Baugebiete	MD, MI, MK	
Dorfgebiete		
Mischgebiete		
Kerngebiete		
Gewerbliche Baugebiete	GE	
Gewerbegebiete		
Industriegebiete	GI	
Sondergebiete		
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
Geschoßflächenzahl/GFZ	z. B. G 0,7	•
Grundflächenzahl/GRZ	z. B. 0,4	•
Zahl der Vollgeschosse: als Höchstmaß	z. B. II	
Zahl der Vollgeschosse: als Mindest- u. Höchstmaß	z. B. II-III	
Zahl der Vollgeschosse: zwingend	z. B. (II)	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
Offene Bauweise		•
Nur Einzelhäuser zulässig	E	
Nur Doppelhäuser zulässig	D	
Nur Hausgruppen zulässig	H	
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED	
Geschlossene Bauweise	g	
Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)	a	
Baulinie		
Baugrenze		•
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Flächen für den Gemeinbedarf. Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)		
Flächen für den Gemeinbedarf	Gemeinbed.	
Öffentliche Verwaltung (R - Rathaus, P - Polizei)		
Schule		
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (K - Krankenhaus)		
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (J - Jugendherberge, K - Kindergarten, A - Altenheim)		
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (T - Theater)		
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (H - Hallenbad, Sp - Sporthalle)		
Post		
Schutzbauwerke		
Feuerwehr		
Flächen für Sport- und Spielanlagen		
Sportanlagen		
Spielanlagen		
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
Straßenverkehrsflächen		•
Straßenbegrenzungslinie		•
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		•
Verkehrsberuhigter Bereich		
Öffentliche Parkfläche	P	
Fußgängerbereich		
Bahnen		
Luftverkehrs-		
Einfahrten		
Einfahrtsbereiche		
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (siehe textliche Festsetzungen)		•
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)		
Fläche		
Elektrizität		
Gas		
Fernwärme		
Wasser		
Abwasser		
Abfall		
Ablagerung		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)		
oberirdisch		
unterirdisch		
W - Wasser, A - Abwasser, E - Elektrizität, G - Gas		
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		
Fläche		
Öffentliche Grünflächen		•
Private Grünflächen		
Parkanlagen		
Dauerkleingärten		
Sportplatz		
Spielplatz		
Freibad		
Friedhof		
Zeltplatz		
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)		
Wasserflächen (H - Hafen, T - Teich, S - See)		
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (R - Regenwasserrückhaltebecken, Ü - Überschwemmungsgebiet		
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (SW - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, OW - Schutzgebiet für Oberflächengewässer		
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)		
Flächen für Aufschüttungen		
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen		
Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)		
Flächen für die Landwirtschaft		
Flächen für Wald		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)		
Umgrenzung von 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 (siehe textliche Festsetzungen)		
anzupflanzende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)		
anzupflanzende Sträucher (siehe textliche Festsetzungen)		
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)		
zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)		
zu erhaltende Sträucher (siehe textliche Festsetzungen)		
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (N - Naturschutzgebiet, L - Landschaftsschutzgebiet, D - Naturdenkmal)		
Sonstige Planzeichen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 4, 21 und Abs. 6 BauGB)		
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen (St - Stellplätze, Ga - Gemeinschaftsgaragen, Ge - Garagen)		
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen)		
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind		
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)		
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind		
Aufschüttung		
Abgrabung		
Stützmauer		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets		

Nachrichtlicher Hinweis

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes für das Wasserwerk Ristedt der Harzwasserwerke. Die Schutzgebietsauflagen sind zu beachten.

Gemarkung Kirchseelte | Flur 4 | Maßstab 1 : 1.000

auf der Grundlage der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 2.000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 3 bzw. § 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nds. GVBl. Seite 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Antr. Nr.: AI.1121/92: Stand: Aug. 92

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grundstücksgrößen, Grundstücksbreiten

Gem. § 9 (1) Nr. 3 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 700 qm und eine Mindestbreite (Straßenfront) von 20 m festgesetzt.

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Bereiche sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden unzulässig.

3. Von Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die innerhalb der Sichtflächen liegenden Bereiche sind ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen Oberkante-Fahrbahnmitte der angrenzenden Straße, freizuhalten.

4. Versiegelung von Stellplätzen und Parkplätzen

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß Stellplätze, Parkplätze und deren Zufahrten nur mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig sind.

5. Zahl der Wohnungen

Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig.

6. Zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten.

Bei Abgang eines Gehölzes ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB eine Neupflanzung mit einem Gehölz gleicher Art vorzunehmen.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

7.1 Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Bepflanzungsmaßnahmen mit standortgerechten und landschaftstypischen Laubgehölzen (z.B. Stieleiche, Winterlinde, Sandbirke, Vogelbeere, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Traubenkirsche, Haselnuß, Schwarzer Holunder, Kornelkirsche, Heckenkirsche) vorzunehmen.

7.2 Pro Grundstück ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und je angefangene 40 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Strauch zu pflanzen. Es sind landschaftstypische Laubgehölze (Arten wie unter Punkt 7.1) oder Obstgehölze zu verwenden. Ein Teil dieser Gehölze muß auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gepflanzt werden, die auf den Privatgrundstücken festgesetzt sind.

7.3 Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Fläche sind Obstbäume als Hochstamm in einem Abstand von max. 7 m zu pflanzen. Die bodennahe Vegetationsschicht ist als extensiv genutztes Grünland auszubilden.

7.4 Innerhalb der Verkehrsflächen sind 20 einheimische, großkronige Laubbäume (z.B. Stieleiche, Winterlinde, Roßkastanie, Spitz-Ahorn, Esche) zu pflanzen. Der Wurzelbereich ist in einem Radius von mindestens einem Meter von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Grundstückseins- und ausfahrten sind in diesem Bereich ebenfalls nicht zulässig.

Hinsichtlich der Pflanzenqualität für die unter Punkt 7.1, 7.2 und 7.4 genannten Laubgehölze sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:

- Bäume:
  - Hochstamm: 12 - 14 cm Stammumfang
  - Heister: 150 - 200 cm Höhe
- Sträucher: 60 - 80 cm Höhe

Bei Abgang von Gehölzen ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB eine entsprechende Neuanpflanzung mit Gehölzen gleicher Art vorzunehmen.

8. Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Auf der Fläche ist die Grünlandnutzung zu extensivieren. Bezüglich der Bewirtschaftung gelten folgende Maßgaben:

- grundsätzlich verboten sind Biozideinsatz, Düngung mit mineralischen Düngern bzw. Gülle sowie Pflegeumbruch und Nachsaat.
- vom 15.03. bis 15.06. keine maschinelle Bearbeitung (z.B. Walzen und Schleppen)
- einmalige Mahd nicht vor dem 15.06. eines Jahres. Abräumen des Mähguts

Gestalterische Festsetzungen

(örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 NBauO)

1. Dachform, Dachneigung, Dachfarbe

1.1 Innerhalb des WA-Gebietes sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit Dachneigungen von 26 ° - 50 ° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

1.2 Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in gedeckten Farbtönen (anthrazit, rot bis rot-braun) zulässig.

~~**2. Erdgeschoßfußbodenhöhe**~~

~~Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockel) der Gebäude wird auf max. 0,30 m, gemessen über Oberkante-Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße, festgesetzt.~~ geh. Hilb.

Bezirksregierung Weser-Ems

3. Traufhöhe

Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut) der Gebäude wird auf max. 3,50 m, gemessen Oberkante-Fahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße, festgesetzt.

Den Festsetzungen liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1990, die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 06.06.1986 zugrunde.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Kirchseelte diesen Bebauungsplan Nr. 16 "Bürsteler Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Kirchseelte, den 25.10.1993

(Rambusch) stellv. Bürgermeister

Gemeinde Kirchseelte

(Niermann) Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Kirchseelte hat in seiner Sitzung am 05.08.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.08.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kirchseelte, den 25.10.1993

Gemeinde Kirchseelte

(Niermann) Gemeindedirektor

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Flächen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 1992). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wildeshausen, den 12. Nov. 1993

Katasteramt Wildeshausen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara Wahrer Straße 180, 28309 Bremen Tel. 0421 - 45 00 33/40/49, Fax 0421 - 45 46 84

Bremen, den 14.07.1993 / 20.10.1993

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Kirchseelte hat in seiner Sitzung am 05.08.1993 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz / V m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.08.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.08.1993 bis 24.09.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kirchseelte, den 25.10.1993

Gemeinde Kirchseelte

(Niermann) Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Kirchseelte hat in seiner Sitzung am den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kirchseelte, den

(Niermann) Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Kirchseelte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.10.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kirchseelte, den 25.10.1993

Gemeinde Kirchseelte

(Niermann) Gemeindedirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 28.3.94 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht, mit Ausnahme der durch Verfügung vom [illegible] Satz nicht geltend gemacht.

Oldenburg, 26. APR. 1994

Im Auftrage Bezirksregierung Weser-Ems (Landkreis Oldenburg)

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Kirchseelte ist den in der Verfügung vom 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.

Kirchseelte, den

(Niermann) Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 20.06.1994 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 20.06.1994 rechtsverbindlich geworden.

Kirchseelte, den 06.08.1994

Gemeinde Kirchseelte

(Niermann) Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Kirchseelte, den

(Niermann) Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

Kirchseelte, den

(Niermann) Gemeindedirektor

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Kirchseelte, den

(Niermann) Gemeindedirektor