

# Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Kirchseele diesen Bebauungsplan Nr. 19 „Ördenenbrück“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Kirchseele, den 25.10.2001 L.S. gez. H. Cordes  
Der Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchseele hat in seiner Sitzung am 07.04.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 30.05.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kirchseele, den 25.10.2001 L.S. gez. H. Cordes  
Der Bürgermeister

## Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte:  
Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GBB1. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, 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 18.02.1998). 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.

Wildeshausen, den 09.01.2002 L.S. gez. Ache  
Vermessungs- und Katasterbehörde  
Oldenburger Land  
Katasteramt Wildeshausen

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Oldenburg, den 02.01.2002 gez. M. Meier

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Kirchseele hat in seiner Sitzung am 01.11.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 und der Begründung haben vom 17.01.2000 bis 17.02.2000 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Kirchseele, den 25.10.2001 L.S. gez. H. Cordes  
Der Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der Rat der Gemeinde Kirchseele hat in seiner Sitzung vom 26.06.2001 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.06.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 und der Begründung haben vom 10.07.2001 bis 10.08.2001 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Kirchseele, den 25.10.2001 L.S. gez. H. Cordes  
Der Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchseele hat den Bebauungsplan Nr. 19 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 25.10.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kirchseele, den 25.10.2001 L.S. gez. H. Cordes  
Der Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 09.08.2002 im Amtsblatt Regierungs-Bezirk Weser-Ems Nr. 32 vom 09.08.2002 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 19 ist damit am 09.08.2002 in Kraft getreten.

Kirchseele, den 19.07.2002 L.S. gez. Raem  
Der Bürgermeister

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 19 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 19 nicht geltend gemacht worden.

Kirchseele, den ..... Der Bürgermeister

## Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 19 sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Kirchseele, den ..... Der Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Kirchseele, den ..... Der Bürgermeister

# Textliche Festsetzungen

1. Im Mischgebiet MI sind Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten jeglicher Art (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO) nicht zulässig.

2. Im Mischgebiet MI, – mit Ausnahme im Erdgeschoss des mit MI, gekennzeichneten Bereiches – sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 (teilweise) BauNVO), Anlagen für sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 (teilweise) BauNVO) sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, zulässig.

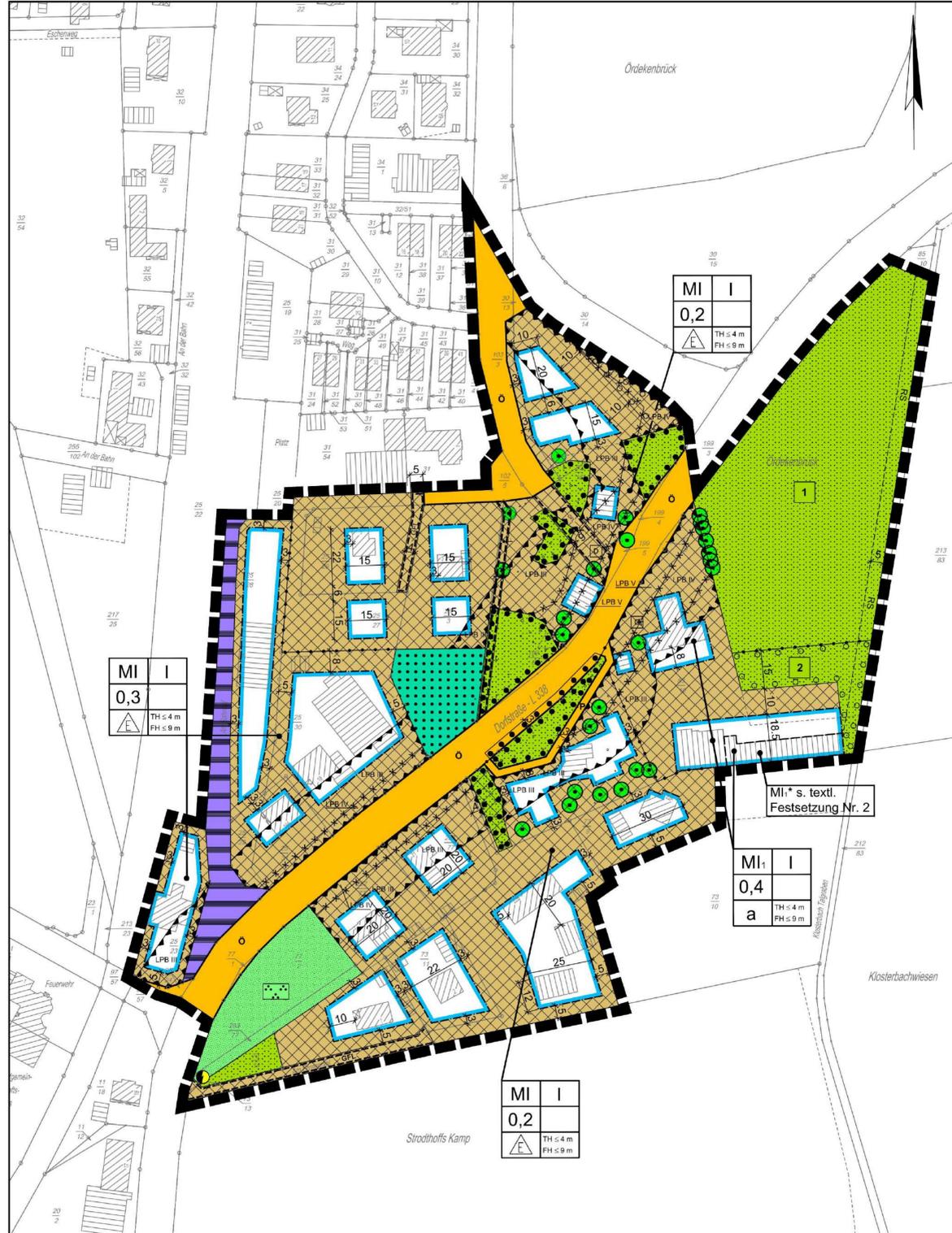
Im Erdgeschoss des mit MI, gekennzeichneten Bereiches sind nur Anlagen für sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 (teilweise) BauNVO) zulässig.

Nicht zulässig sind alle übrigen nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen oder nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen.

3. In den Baugebieten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 900 m<sup>2</sup> festgesetzt; zum Baugrundstück sind auch angrenzende festgesetzte private Grünflächen zurechenbar.

4. In den Baugebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise a gilt die offene Bauweise; Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig.

5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in Wohngebäuden maximal zwei Wohnungen pro Baugrundstück zulässig; diese Beschränkung gilt nicht im Mischgebiet MI,.



6. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gelten als Maximalwerte und beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile, wie z. B. Krüppelwalm; nicht als untergeordnete Bauteile gelten Zwerchgiebel mit einer Breite von mehr als 1 m.

7. In der Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind im Lärmpegelbereich III (LPB III) die Außenfassade der Gebäude nach DIN 4109 mit einem Schalldämm-Maß von R<sub>w</sub> = 35 dB bei Aufenthalts- und Schlafräumen, im Lärmpegelbereich IV (LPB IV) von R<sub>w</sub> = 40 dB und im Lärmpegelbereich V (LPB V) von R<sub>w</sub> = 45 dB auszuführen. Das erforderliche Schalldämmmaß für Fassaden gilt nicht für Fassadenseiten, die der Landesstraße 338 bzw. der Kreisstraße 10 abgewandt sind.

8. In der privaten Grünflächen Nr. 1 sind zulässig:  
- die Anlage eines Parkplatzes auf einer Fläche von maximal 300 m<sup>2</sup>, dessen Oberflächenbefestigung mit Rasengittersteinen oder Schotterterrassen ausgeführt ist,  
- die Nutzung als Festwiese  
- die landwirtschaftliche Bodennutzung.

In der privaten Grünfläche Nr. 2 mit Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Fläche von 650 m<sup>2</sup> Größe als extensiv gepflegte Obstwiese mit 8 hochstämmigen Obstbäumen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Räumstreifen entlang des Grabens ist von Bepflanzung freizuhalten.

Die Anpflanzung der Obstwiese wird als Ausgleichsmaßnahme den Eingriffen im MI, auf dem Flurstück 83/10 zugeordnet.

9. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf dem Flurstück 30/16 ist dicht mit heimischen, standortgerechten Holzarten entsprechend der Pflanzenliste im Anhang der Begründung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Anteil der Bäume muß mindestens 10 % betragen. Diese Anpflanzung wird als Ausgleichsmaßnahme den Eingriffen auf dem Flurstück 30/16 zugeordnet.

10. Das in der Planzeichnung eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 25/26 erfolgt zugunsten des Flurstücks 25/27 zur Sicherung der Erschließung.  
Für das Flurstück 73/10 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Dorfstraße/L. 338 zum Flurstück 73/9 zugunsten des Flurstücks 73/9 zur Sicherung der Erschließung festgesetzt.  
Die in der Planzeichnung eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf dem Flurstück 30/16 erfolgt zugunsten des Entsorgungsträgers für das Schmutzwasser (Kanal im östlichen Bereich), zugunsten des OÖWW (Wasserleitung im westlichen Bereich) und der EWE (Gasleitung im östlichen Bereich).

# Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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 Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagern bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen im Plangebiet ist den Bestandsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen.

# Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich  
Die örtlichen Bauvorschriften werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 erlassen. Sie gelten für Neubauten und wesentliche Um- und Ausbauten, die einem Neubau gleichkommen.
- Dachformen  
Wohngebäude sind nur mit Sattel-, Wal- oder Krüppelwalmdächern mit Dachneigungen von 30° bis 50° zulässig. Dieses gilt nicht für offene Garagen, Garagen, Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Wintergärten, Dachgauben und Krüppelwälmern.
- Baumaterialien  
3.1 Für bauliche Anlagen in Form von Gebäuden sind nur rotes bzw. rotbraunes Verblendmauerwerk als Grundmaterial zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2002, 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013 und 3016.  
Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz und anderen ortsüblichen Baustoffen bzw. Baumaterialien bis zu einem Drittel der Gesamtfläche aller Gebäudeseiten eines Gebäudes zulässig. In den zulässigen Anteil werden alle Öffnungen eingerechnet. Eine Überschreitung dieser Obergrenze ist bei Verwendung von konstruktivem Holz-Fachwerk zulässig.  
3.2 Für die Dacheindeckung der Gebäude sind nur Reetdächer sowie nicht glasierte Ton- und Betondachsteine in roter bzw. rotbrauner Farbgebung zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne der Ton- und Betondachsteine gelten die RAL-Farbwerte 2002, 3000 bis 3003, 3011, 3013 und 3016.  
Ausgenommen hiervon sind Dachflächenbereiche für die Errichtung von Solaranlagen.  
3.3 Diese Bestimmungen gelten nicht für Nebenanlagen in Form von Gebäuden, offene Garagen, Garagen und Wintergärten.

# Satzung über die Genehmigungspflicht der Grundstücksteilung

Gemäß § 19 Abs. 1 BauGB wird bestimmt, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Teilung von Grundstücken der Genehmigung durch die Gemeinde bedarf.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung  
MI Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung  
0,2 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH: 4 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Traufhöhe  
FH: 9 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
o offene Bauweise  
--- Baugrenze  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege  
Bahnanlagen
- Verkehrsflächen  
O öffentliche Straßenverkehrsfläche  
P private Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen  
Flächen für Versorgungsanlagen  
Zweckbestimmung: Elektrizität
- Grünflächen  
Private Grünfläche  
Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Parkanlage
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald  
Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
Erhaltung der Bäume
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz  
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen  
mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen  
Lärmpegelbereich  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Räumstreifen

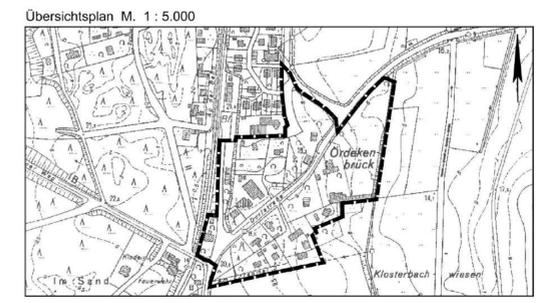
# GEMEINDE KIRCHSEELE

Samtgemeinde Harpstedt

# BEBAUUNGSPLAN NR. 19

"Ördenenbrück"

- mit örtlichen Bauvorschriften -



Oktober 2001 M. 1:1000

NWP Planungsgesellschaft mbH Gesellschaft für räumliche Planung  
Eschenweg 1 26121 Oldenburg  
Postfach 3867 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/9 71 74-0 Telefax 0441/9 71 74-73