PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 96, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Kirchseelte diesen Bebauungsplan Nr. 26 "Klosterseelte", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Kirchseelte , den 01.09.2010

(Siegel) gez. Reem

(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Kirchseelte hat in seiner Sitzung am 05.10.2006 die Aufstellung des Nr. 26 "Klosterseelte" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kirchseelte , den 01.09.2010 gez. Reem

(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Kirchseelte hat in seiner Sitzung am 15.12.2009 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 "Klosterseelte" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 "Klosterseelte" mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 25.01.2010 bis 24.02.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kirchseelte , den 01.09.2010 gez. Reem

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Kirchseelte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.06.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kirchseelte , den 01.09.2010 gez. Reem

(Bürgermeister)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 26 "Klosterseelte" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.07.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 09.07.2010 rechtsverbindlich geworden.

Kirchseelte , den 01.09.2010 gez. Reem

(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 26 "Klosterseelte" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Kirchseelte , den ..... gez. Reem

(Bürgermeister)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © GLL

Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften, GLL Oppenburg , Katasteramt Wildeshausen

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsschutzgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung, für nichtgewerbliche oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese Angaben mit Hinweis auf die Quellenangabe eigenen Informationen für Dritte bereitstellen. . (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVermG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom 12.05.2010.

Wildeshausen, den 20.05.2010 gez. Meyer

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften - Katasteramt Wildeshausen

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Klosterseelte" wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

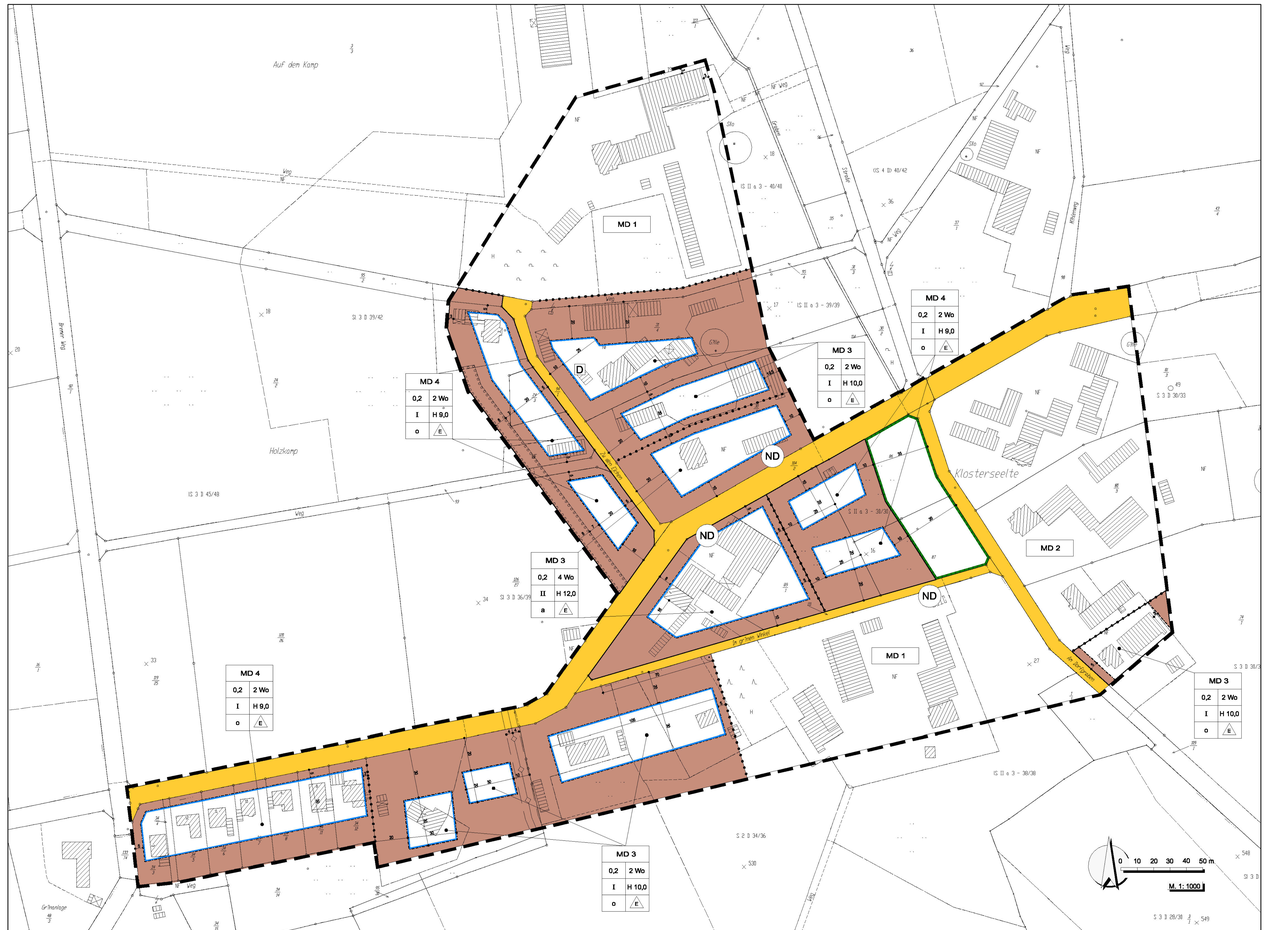
Oldenburg, den 16.09.2010

gez. H. Meyer

(Dipl.-Ing. Hans Meyer)

Hiermit wird bestätigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 26 "Klosterseelte" übereinstimmt.

Kirchseelte , den Im Auftrag



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiete, mit Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen

MD Dorfgebiete, ohne Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen

Maß der baulichen Nutzung

0,2 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H 9 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

2 Wo Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Gasleitung Schutzstreifen

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

ND Naturdenkmal

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

D Baudenkmal (Einzelanlage)

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung vom 23.01. 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **ur**- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1978, Nds. GVBl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Oldenburg zu benachrichtigen.

Zum **Schutz der Population der Fledermäuse** dürfen gem. § 42 (1) BNatSchG öffentsichtliche Quartierplätze der streng geschützten Arten (= > Höhlen und Spalten in Altbäumen sowie Nischen, Spalten und Boden in Gebäuden, Einflieger) nicht zur Fortpflanzungszeit von Mai bis Juli für Baumaßnahmen beansprucht werden. Eine Ausnahme von dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall Gebäude oder Gebäudeteile, die abgerissen oder beseitigt werden sollen oder zu fällende Altbäume vorher gutachterlich auf Fledermausquartiere untersucht werden. Im Vorfeld unumgänglicher Beseitigungen sind spezielle, genaphing zu nutzende Kunsthöhlen (= > wetterbeständige Fledermaus-Kästen) zu installieren.

Aus Gründen des **Denkmalschutzes** sollte sich auf dem Grundstück „Zu den Eichen 2" die Bebauung in unmittelbarer Nähe des Baudenkmals (Speicher) der typischen dörflichen Bebauung anpassen. Für das Wetterahnauswerkvolk der Fettdrin notdotbaun und für die Dachneigung ist gewirrt werden.

Die **Abwasserentsorgung** neuer Bauvorhaben über Kleinkläranlagen ist nur zulässig, wenn der Abwasserverband Stuhr-Weyhe die Abwasserbeseitigungspflicht nach § 149 Abs. 4 NWG auf die Eigentümer der Grundstücke überträgt. Einer Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht kann nur zugestimmt werden, wenn unter Berücksichtigung der zulässigen Neubauvorhaben nicht mehr als 5 Kleinkläranlagen mit 4 EW, insgesamt 20 EW, in Betrieb betrieben werden. Im Einvernehmen mit dem Abwasserverband Stuhr-Weyhe ist nachzuweisen, dass diese Voraussetzungen vorliegen.
Diese Regelungen gelten nicht für gewerbliche Abwasser. Über die Zulässigkeit der Abwasserbeseitigung von Gewerbebetrieben ist im Einzelfall nach § 149 Abs. 8 NWG zu entscheiden

Die vorhandene **Erdgas-Hochdruckleitung** "Mobek - Bühlgen" DN 200 PN 70 mit parallel verlegtem Fernmeldekabel ist in der Regel zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung in einem grundbuchlich gesicherten Schutzstreifen verlegt. In diesem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m rechts und 4 m links der Leitung gemessen an der Rohrachse) dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine Bäume angepflanzt werden. Auch das Lagern von Materialien und das Befahren mit schweren Arbeitsgeräten sind unzulässig. Sollte ein Überqueren der Leitung mit schweren Geräten unvermeidbar sein, ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Beeinträchtigung der Leitung zu verhindern.
Den Verweisungen zum Schutz von Erdgas-Hochdruckleitungen ist Folge zu leisten.
Der freie Zugang ist jederzeit zu gewährleisten. Arbeiten im Bereich des o. g. Schutzstreifens dürfen nur nach vorheriger Einweisung und unter Aufsicht der EWE NETZ GmbH durchgeführt werden. Dieses ist mindestens 2 Tage vor Arbeitsbeginn unserer Bezirksmeisterei Wildeshausen, T. 04401 7093-420, mitzuteilen.
Sollte im Zuge einer Baumaßnahme die Kreuzung unserer Erdgas-Hochdruckleitung mit Leitungen notwendig sein, so ist vorher ein interessenregelungsvertrag zwischen EWE NETZ GmbH und Leitungsbetreiber abzuschließen."

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Dorfgebiete mit Nutzungseinschränkungen

Das Dorfgebiet wird gemäß § 1 (4) Nr. 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

Innerhalb des festgesetzten **Dorfgebietes MD 1** sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Innerhalb des festgesetzten **Dorfgebietes MD 2** sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO),
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und
- Gartenbaubetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

Innerhalb des festgesetzten **Dorfgebietes MD 3** sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- sonstige Wohngebäude (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO),
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und
- Gartenbaubetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

Innerhalb des festgesetzten **Dorfgebietes MD 4** sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- sonstige Wohngebäude (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

2 Abweichende Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

3 Mindestgrundstücksgröße

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 1.200 m² erhalten. (gem. § 9 (1) 3 BauGB)

4 Mindesttiefe und Mindestbreite

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans müssen die Baugrundstücke eine durchschnittliche Mindesttiefe von 25 m und eine durchschnittliche Mindestbreite von 35 m, jeweils bezogen auf die erschließende Straße, aufweisen. (gem. § 9 (1) 3 BauGB)

5 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise sind im Teilbereich des Dorfgebietes MD 3 (siehe Planzeichnung) bis zu vier Wohnungen je Wohngebäude zulässig. (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB).

6 Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsanlagen im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.
Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt (gem. § 16 BauNVO).

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile in Sinne der Bauordnung wie z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige notwendende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Tragsysteme, Seile, u.ä. zulässig.

7 Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) nicht zulässig. (gem. § 9 (1) BauGB und § 12 (6) BauNVO)

8 Oberflächenwasserableitung

Innerhalb des Geltungsbereichs ist das auf den privaten Grundstücksflächen entstende Niederschlagswasser soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Oberirdische Anlagen zur Versickerung des Regenwassers sind naturnah zu gestalten.

9 Erhaltung standortheimischer Laubbäume

Innerhalb des Geltungsbereichs ist der vorhandene Bestand an standortheimischen Laubbäumen mit einem Stammdurchmesser von 0,5 m und mehr in 1 m Höhe über Gelände (sog genannte Altbäume) dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentraut- und Wurzelbereiches sind zu vermeiden. Bei Beseitigung eines erhaltenswürdigen Laubbaumes, aus Gründen z. B. der Verkehrssicherungspflicht, der Überalterung oder einer Krankheit des Baumes, des Baus eines Gebäudes, der Förderung regenerativer Energien, etc., ist an derselben Stelle bzw. im näheren Umfeld eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25b) BauGB)
Im Vorfeld der Beseitigung sind dem Vorhandensein öffentsichtlicher Brutplätze von Turmfalke, Schleiereule und/oder Waldkauz (gem. § 42 (5) BNatSchG) als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme spezielle Nistgeräte (Nistkasten unterschiedlicher Bauweise) zu installieren.

10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen.

Auf je 40 qm Fläche des Pflanzstreifens sind mindestens folgende Gehölze in den jeweils angegebenen Größen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

1 Stieleiche (Quercus robur) Hochstamm mit Stammumfang 12 - 14 cm
4 Schlehen (Prunus spinosa) Straucher 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch
2 Weißdorn (Crataegus monogyna) Strauscher 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch
1 Hulunder (Sambucus nigra) Strauscher 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch
1 Eberesche (Sorbus aucuparia) Heister 2 x verpflanzt 125 - 150 cm hoch

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind spätestens während der folgenden Vegetationsperiode Neupflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.
(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

11 Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken

Auf den privaten Baugrundstücken sind gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig. In Abhängigkeit von den Standortbedingungen sollten vorrangig folgende Arten Verwendung finden:

Stieleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Schlehen (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hulunder (Sambucus nigra), Eberesche (Sorbus aucuparia), Heckenkirsch (Cnyrka xylosteum), Erle (Alnus) oder Obstbäume (alte Sorten, z.B. Apfel, Birne).

12 Fläche westlich des Dorfgrabens

Die Fläche westlich des Dorfgrabens ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB dauerhaft von Bebauung freizuhalten und als Grünanlage bzw. landwirtschaftlich zu nutzen, wobei ein Umbrechen zu Ackerland nicht zulässig ist. Weiterhin ist eine Veränderung der Höhe der Geländeoberfläche durch Aufschüttungen nicht zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 56, 97 und 98 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 identisch.

§ 2 Dachneigung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Dachform der Hauptgebäude mit einer Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad zu errichten.
Dies gilt nicht für begrünte Dachflächen sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Zwerchgiebel, Dachaufbauten, Kloppelwerke, Vorbauten, transparente Gebäudeteile (Wintergarten), Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 50 m² haben.

§ 3 Dachfarben

Die Dacheindeckung der Wohn- bzw. Hauptgebäude ist nur in Naturrot bis Braun bzw. Anthrazit zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.
Die Anbringung von Vergleuungen und Solarenergieanlagen (u.a. Photovoltaikanlagen) sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

Gemeinde Kirchseelte

Bebauungsplan Nr. 26

"Klosterseelte"

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan : 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99