

PRÄAMBEL	
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Kirchseelte diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.	
Kirchseelte, den 30.10.09	gez. W. Raem ..... (Bürgermeister)
L.S.	
VERFAHRENSVERMERKE	
<b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde Kirchseelte hat in seiner Sitzung am 25.03.2009 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 nach dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Kirchseelte, den 30.10.09	gez. W. Raem ..... (Bürgermeister)
<b>Öffentliche Auslegung</b> Der Rat der Gemeinde Kirchseelte hat in seiner Sitzung am 25.03.2009 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und hat die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.	
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 18.05.2009 bis 18.06.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	
Kirchseelte, den 30.10.09	gez. W. Raem ..... (Bürgermeister)
<b>Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde Kirchseelte hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16, nach Prüfung der Anregungen und Hinweise gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.09.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) nebst Begründung beschlossen.	
Kirchseelte, den 30.10.09	gez. W. Raem ..... (Bürgermeister)
<b>Bekanntmachung</b> Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.10.2009 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden.	
Der Bebauungsplan ist damit am 23.10.2009 rechtsverbindlich geworden.	
Kirchseelte, den 30.10.09	gez. W. Raem ..... (Bürgermeister)
<b>Verletzung von Vorschriften</b> Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.	
Kirchseelte, den 30.10.09	gez. W. Raem ..... (Bürgermeister)
Planunterlage und Planverfasser	
<b>Planunterlage</b> Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab 1: 1000 Gemeinde Kirchseelte	
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 –VORIS 21160 01-).	
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 der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	
<b>Planverfasser</b> Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:	
pk plankontor städtebau gmbh Ehnenstraße 126 Lindenallee 23 26121 Oldenburg Tel.: 0441/97201-0 Fax: 0441/97201-99	Oldenburg, den 27.10.2009  gez. H. Meyer ..... (Dipl.-Ing. H. Meyer)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1 Grundstücksgrößen und Grundstücksbreiten**  
Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² 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 Versiegelung von Stellplätzen und Parkplätzen**  
Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass Stellplätze, Parkplätze und deren Zufahrten nur mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit mehr als 30 % Fuganteil, Rasensteine, Schotterrasen o.a.) zulässig sind.

**4 Anzahl der Wohnungen**  
Gem § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind max. 2 Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

**5 Trauthöhe**  
Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Trauthöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Der obere Bezugspunkt für die Trauthöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwalm, Wintergarten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine größere als die festgesetzte Trauthöhe aufweisen. (gem. § 18 BauNVO)

**6 Erhalt von Anpflanzungen**  
Die in der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorhandenen standortheimischen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist an derselben Stelle eine Neuanpflanzung in derselben Art - als Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe oder als Strauch mindestens zweimal verpflanzt, 60 - 100 cm hoch - vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25b) BauGB)

**7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
Innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortheimische Laubgehölze (z.B. Stieleiche, Winterlinde, Sandbirke, Vogelbeere, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Traubenkirsche, Haselnuss, Schwarzer Holunder, Kornelkirsche, Heckenkirsche) anzupflanzen.

Hinsichtlich der Pflanzenqualität für sind folgende Mindestanforderungen zu beachten: Bäume, Hochstamm mit 12 -14 cm Stammumfang, Heister 150 - 200 cm Höhe und Sträucher 60-80 cm Höhe. Bei Abgang von Gehölzen ist eine entsprechende Neuanpflanzung mit Gehölzen gleicher Art vorzunehmen. gem. §9 (1) Nr. 25 a BauGB

**8 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Grünlandnutzung zu extensivieren. Bezüglich der Bewirtschaftung gelten folgende Maßgaben: grundsätzlich verboten sind ein Biozideinsatz, Düngung mit mineralischen Düngern bzw. Gülle sowie Umbruch und Nachsaat vom 15.03. bis 15.06. einmalige Mahd nicht vor dem 15.06. eines Jahres sowie Abräumen des Mähguts. (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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

**Dachform, Dachneigung, Dachfarbe**  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit Dachneigungen von 26 ° - 50 ° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in gedeckten Farbtönen (anthrazit, rot, rot-braun) zulässig.

## HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß §14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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 vier 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. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

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

Diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 auf soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete

### Maß der baulichen Nutzung

**0,3** Grundflächenzahl  
  
**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**o** offene Bauweise  
  
nicht überbaubare Fläche, in der Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig sind  
  
nur Einzelhäuser zulässig  
  
Baugrenze

### Verkehrsflächen

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
  
Zweckbestimmung:  
  
**✓** Verkehrsberuhigter Bereich

### 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**  
  
**Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### Sonstige Planzeichen

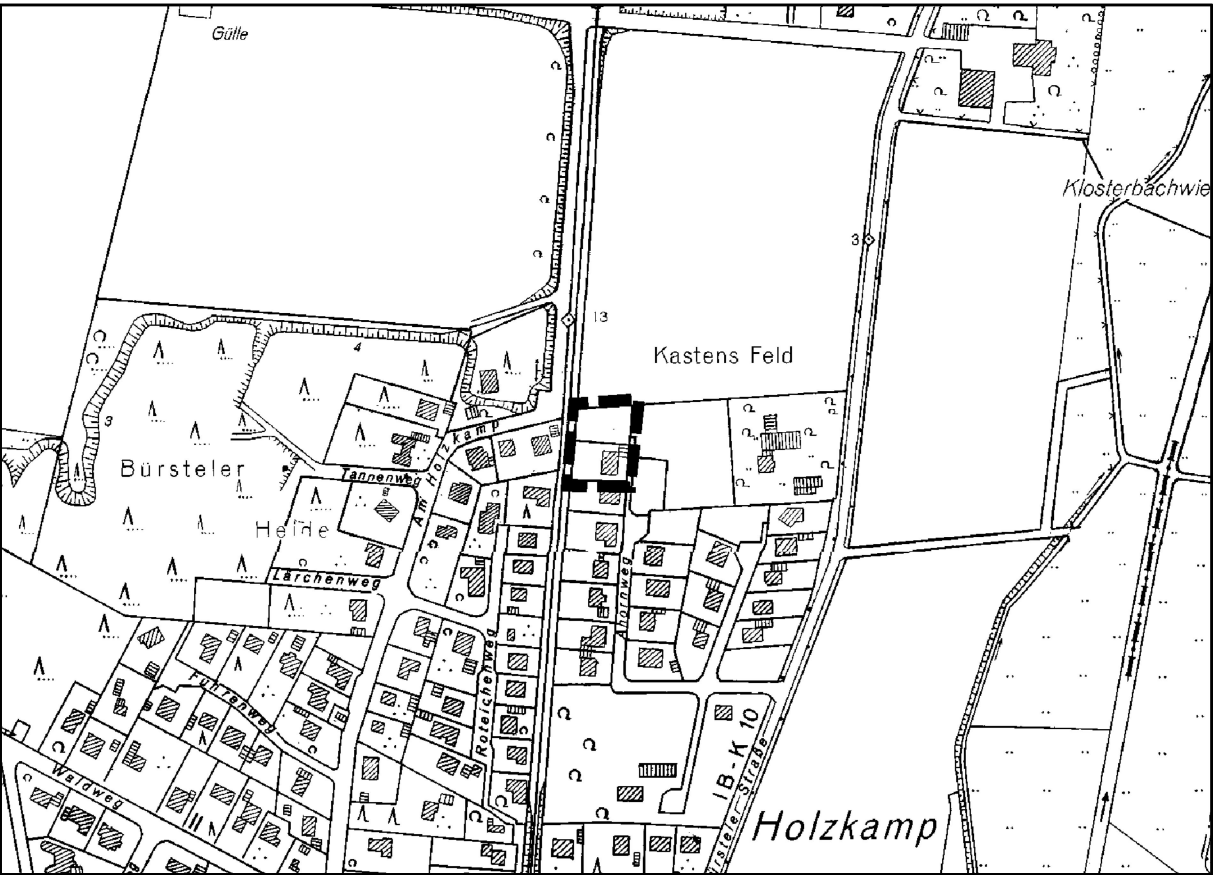
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

# Gemeinde Kirchseelte

## Bebauungsplan Nr. 16

## "Bürsteler Straße" 2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99