

## Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO)

WR	Reine Wohngebiete
WA	Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4	Grundflächenzahl/GRZ
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

a	Abweichende Bauweise (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen)
---	Baugrenzen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Parkplatz
	Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Öffentliche Grünflächen
	Parkanlage

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 bauplanungsrechtliche Festsetzungen)
	Zu erhaltende Bäume (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Leitungsträger
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Sichtfelder
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Reine Wohngebiete

Die in Reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 3 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

#### 1.2 Allgemeine Wohngebiete

Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### 2. Maß der baulichen Nutzung (Firsthöhe)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) wird auf 8,50 m festgesetzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Als Bezugspunkte werden die Oberkanten der baulichen Anlagen sowie die Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße bestimmt; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstückes (§ 16 Abs. 1 BauNVO). Ausgenommen hiervon sind die WA\* – Gebiete.

### 3. Bauweise

In allen Baugebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Länge der zulässigen Hausformen auf maximal 20 m begrenzt ist (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

### 5. Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Bereiche sind Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in Form von Gebäuden unzulässig.

### 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Mindestpflanzanzahl wird auf eine Pflanze pro 2 qm festgesetzt.

#### 6.2 Grundstücksbepflanzungen

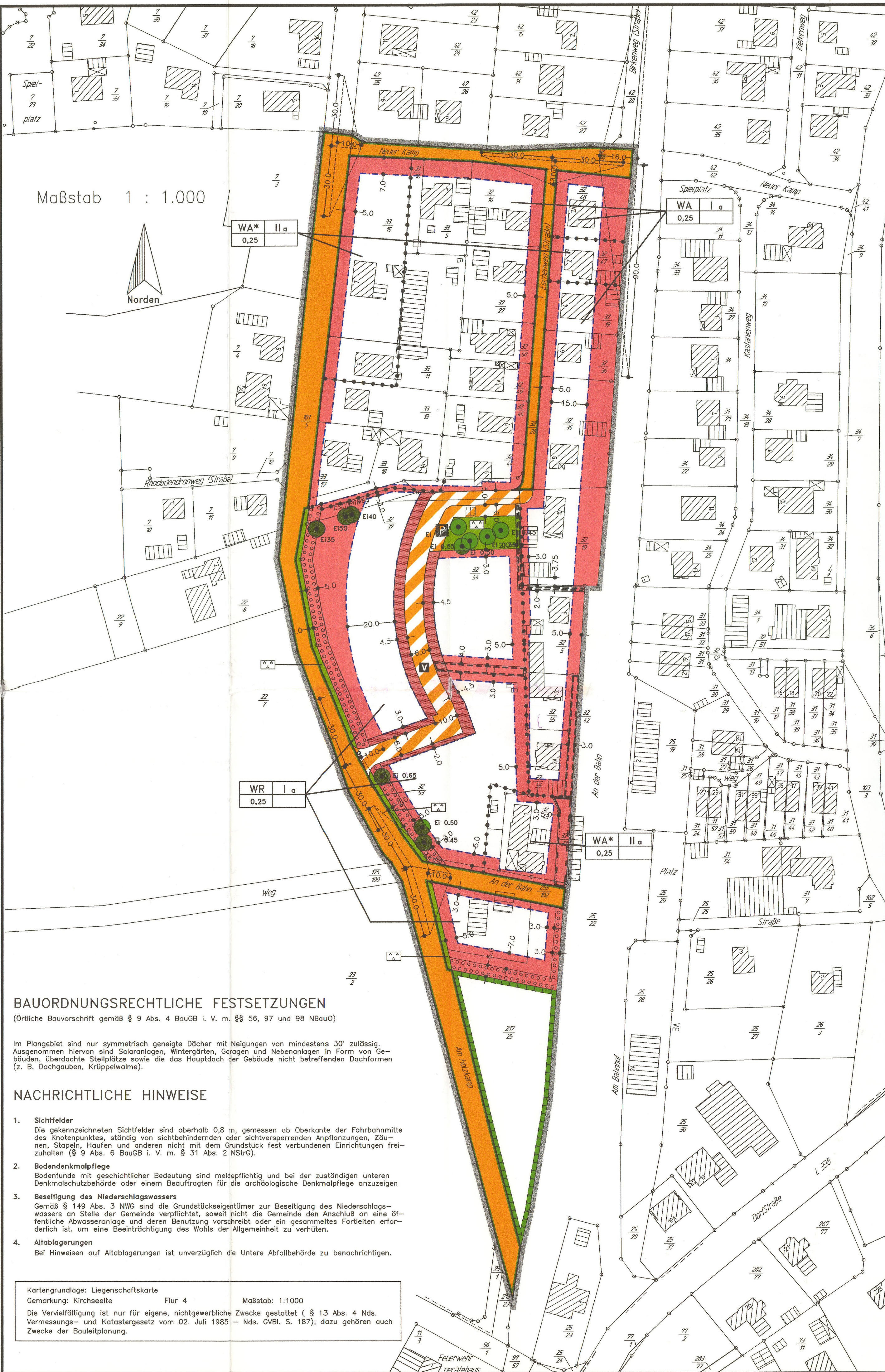
Auf mindestens 10 v. H. der Fläche der einzelnen Baugrundstücke sind spätestens in der auf die Bezugfertigkeit des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode zusammenhängende Bepflanzungen mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen und –sträuchern vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Gemäß Festsetzung 6.1 angelegte Bepflanzungen werden angerechnet. Die Mindestpflanzanzahl wird auf eine Pflanze je 1,5 m x 1,5 m festgesetzt.

### 7. Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Die Entfernung eines Baumes ist nur aufgrund einer Befreiung gemäß § 31 BauGB zulässig. Die Entscheidung über eine Befreiung trifft die zuständige Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde, Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

### 8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der gesamte Vegetationsbestand zu erhalten. Die Baum- und Strauchschicht ist durch geeignete Maßnahmen in Richtung einer der heutigen potentiell natürlichen Vegetation (Stieleichen-Birkenwald) entsprechenden Artenzusammensetzung zu entwickeln.



## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

Im Plangebiet sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit Neigungen von mindestens 30° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden, überdachte Stellplätze sowie die das Hauptdach der Gebäude nicht betreffenden Dachformen (z. B. Dachgauben, Krüppelwalme).

## NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sichtfelder**  
Die gekennzeichneten Sichtfelder sind oberhalb 0,8 m, gemessen ab Oberkante der Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, ständig von sich behindernden oder sich versperrenden Anpflanzungen, Zäunen, Stopen, Haufen und anderen nicht mit dem Grundstück fest verbundenen Einrichtungen freizuhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 NStrG).
- Bodendenkmalpflege**  
Bodenfunde mit geschichtlicher Bedeutung sind meldepflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalgeschutzbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.
- Beseitigung des Niederschlagswassers**  
Gemäß § 149 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluß an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.
- Altablagerungen**  
Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemarkung: Kirchseele Flur 4  
Maßstab: 1:1000  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1985 – Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

## Bebauungsplan

17

## Gemeinde Kirchseele

Original

„Eschenweg“  
mit örtlicher Bauvorschrift



### 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 Kirchseele diesen Bebauungsplan Nr. 17 „Eschenweg“ auf der Grundlage der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Kirchseele, den 10.09.1998

(Cordes)  
Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchseele hat in seiner Sitzung am 24.07.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.08.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kirchseele, den 10.09.1998

(Cordes)  
Bürgermeister

### Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.07.1997). 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 09.08.1998

i. A. Meyer  
Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Land  
Katasteramt Wildeshausen

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

**instara**

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahner Straße 180  
Tel.: (0421) 43 97 9-0 Fax: (0421) 43 98 84

instara  
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahner Straße 180  
42699 Soltau  
Tel.: (0385) 301-111 Fax: (0385) 301-112

Bremen, den 05.02.1998 / 17.03.1998

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Kirchseele hat in seiner Sitzung am 14.05.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.04.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom 20.04.1998 bis 25.05.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Kirchseele, den 10.09.1998

(Cordes)  
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Kirchseele hat in seiner Sitzung am ..... dem 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 ausgelegt.

Kirchseele, den .....

(Cordes)  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchseele hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.09.1998 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kirchseele, den 10.09.1998

(Cordes)  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.12.98 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 18.12.98 rechtsverbindlich geworden.

Kirchseele, den 26.01.06

(Cordes)  
Bürgermeister

### 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.

Kirchseele, den .....

(Cordes)  
Bürgermeister

### Mängel der Abwägung

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

Kirchseele, den .....

(Cordes)  
Bürgermeister

### Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Kirchseele, den .....

(Cordes)  
Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.  
Gemeinde Kirchseele

17