

# Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 i. V. m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Kirchseelte diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Klosterseelter Altenpension“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Kirchseelte, den 22.12.2005

Der Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchseelte hat in seiner Sitzung am 20.06.2002 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 19.08.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kirchseelte, den 22.12.2005

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. GBBi. 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 07.05.2002). 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.

Oldenburg, den 22.12.2005

ObVI Dipl.-Ing. H. Wegner

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Oldenburg, den 12.12.2005

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg  
Tel. 0441/97174-0 Fax 0441/97174-73

Dipl. - Ing.

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Kirchseelte hat in seiner Sitzung am 20.06.2002 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.08.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 und der Begründung haben vom 02.09.2002 bis 04.10.2002 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Kirchseelte, den 22.12.2005

Der Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchseelte hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 09.12.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kirchseelte, den 22.12.2005

Der Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 25.11.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekanntgemacht worden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 ist damit am 25.11.2005 in Kraft getreten.

Kirchseelte, den 22.12.2005

Der Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Kirchseelte, den .....

Der Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Kirchseelte, den .....

Der Bürgermeister



# Textliche Festsetzungen

## 1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes/Altenheim nur Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeheim“ zulässig.

## 2. Gebäudehöhe

Gemäß § 16 [3] Nr. 2 BauNVO gilt für das Baugebiet eine maximale Firsthöhe von 9,75 m. Bezugspunkt ist der Schachtdeckel in der Fahrbahn der Straße „Auf dem Bandel“ im Kreuzungsbereich mit der Straße „Bei der Schule“.

## 3. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl darf bei der Erstellung von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 80 % überschritten werden.

## 4. Abweichende Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise. Diese ist so definiert, dass auch Gebäudekörper von bis zu 80 m Länge zulässig sind.

## 5. Private Grünfläche

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine extensiv gepflegte Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen anzulegen (Pflanzabstand in der Reihe 12 m, Reihenabstand 10 m, Pflanzung auf Lücke) und dauerhaft zu unterhalten. Der Unterwuchs ist als Wiese extensiv zu pflegen (Mahd maximal 3 x pro Jahr, keine Verwendung von Spritz- und Düngemitteln) und zu unterhalten.

## 6. Anpflanzung von Bäumen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind innerhalb der Fläche für Stellplätze 6 Bäume in Pflanzbeeten von jeweils mindestens 10 m² Größe zu pflanzen (Arten Feldahorn/Acer campestre, Eingrifflicher Weißdorn/Crataegus monogyna oder Eberesche/Sorbus aucuparia, Pflanzqualität 3xv Hochstamm mit Stammumfang 12 -14 cm) und dauerhaft zu unterhalten. Entlang der Straße „Bei der Schule“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB vier Winterlinden (Tilia cordata) zu bepflanzen (Pflanzqualität 3xv Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) und dauerhaft zu unterhalten.

## 7. Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb des Plangebietes zu versickern. Nicht versickerungsfähiges Oberflächenwasser ist zurückzuhalten und darf nur in einer Menge von max. 2 l/s\*ha (natürlicher Abfluss) in die angrenzenden Gräben eingeleitet werden.

# Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 Altablagerungen 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.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

WA Wohnbauflächen (hier: Altenheim)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH ≤ 9,75m Höhe baulicher Anlagen

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

## 9. Grünflächen

Private Grünfläche

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder 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

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## 15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

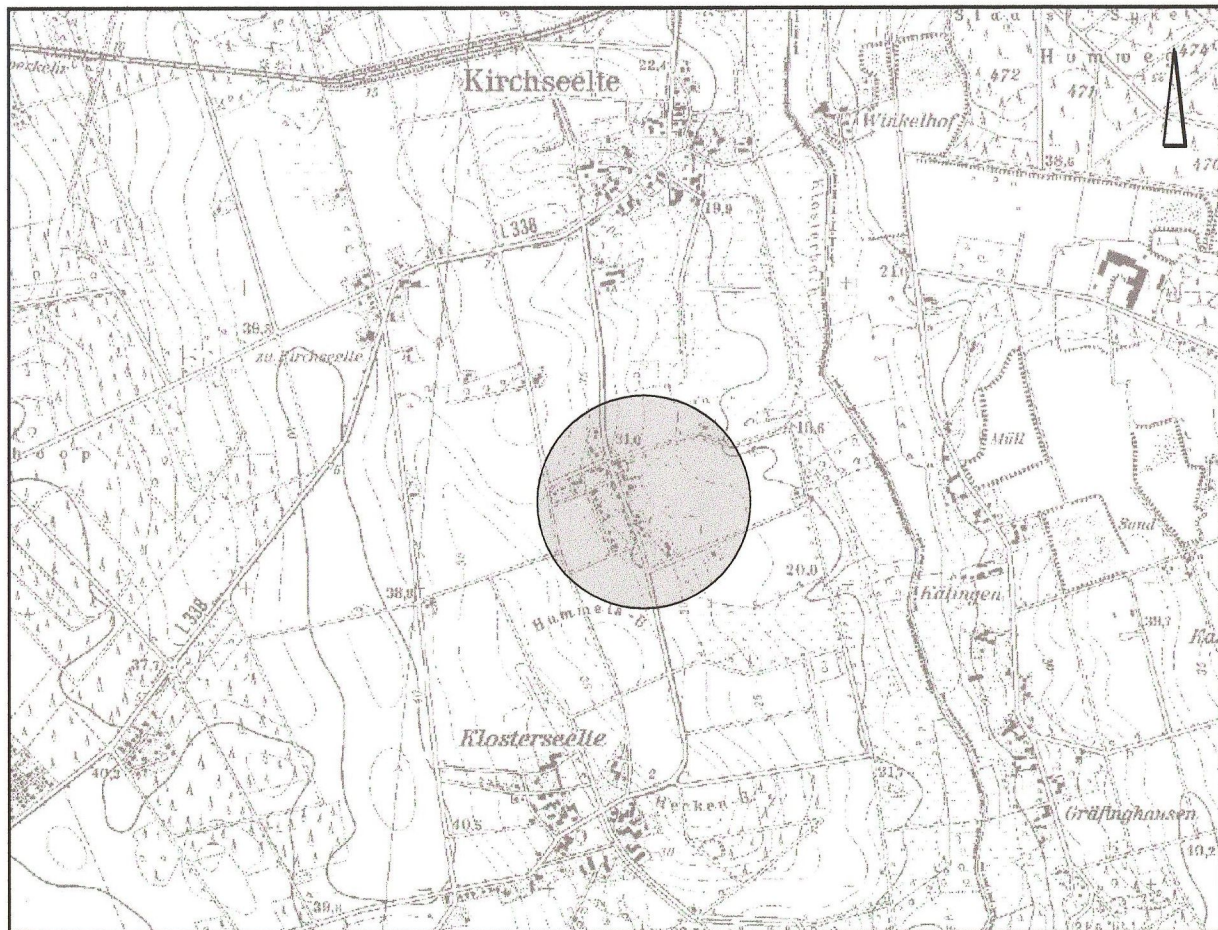
ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

# Gemeinde Kirchseelte Landkreis Oldenburg

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 "Klosterseelter Altenpension"

Bauherrin:  
Anja Westermann  
Auf dem Bandel 2  
27243 Kirchseelte

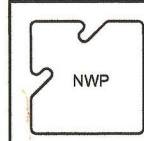
Original



Übersichtspl. M. 1 : 25.000

Dezember 2002

M 1 : 1.000



NWP · Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/ 97174-0  
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
· 26121 Oldenburg  
· 26028 Oldenburg  
· Telefax 0441/9717473