

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 „Ördekenbrück“, 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:
Liegenchaftskarte:
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 Liegenchaftskatasters 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

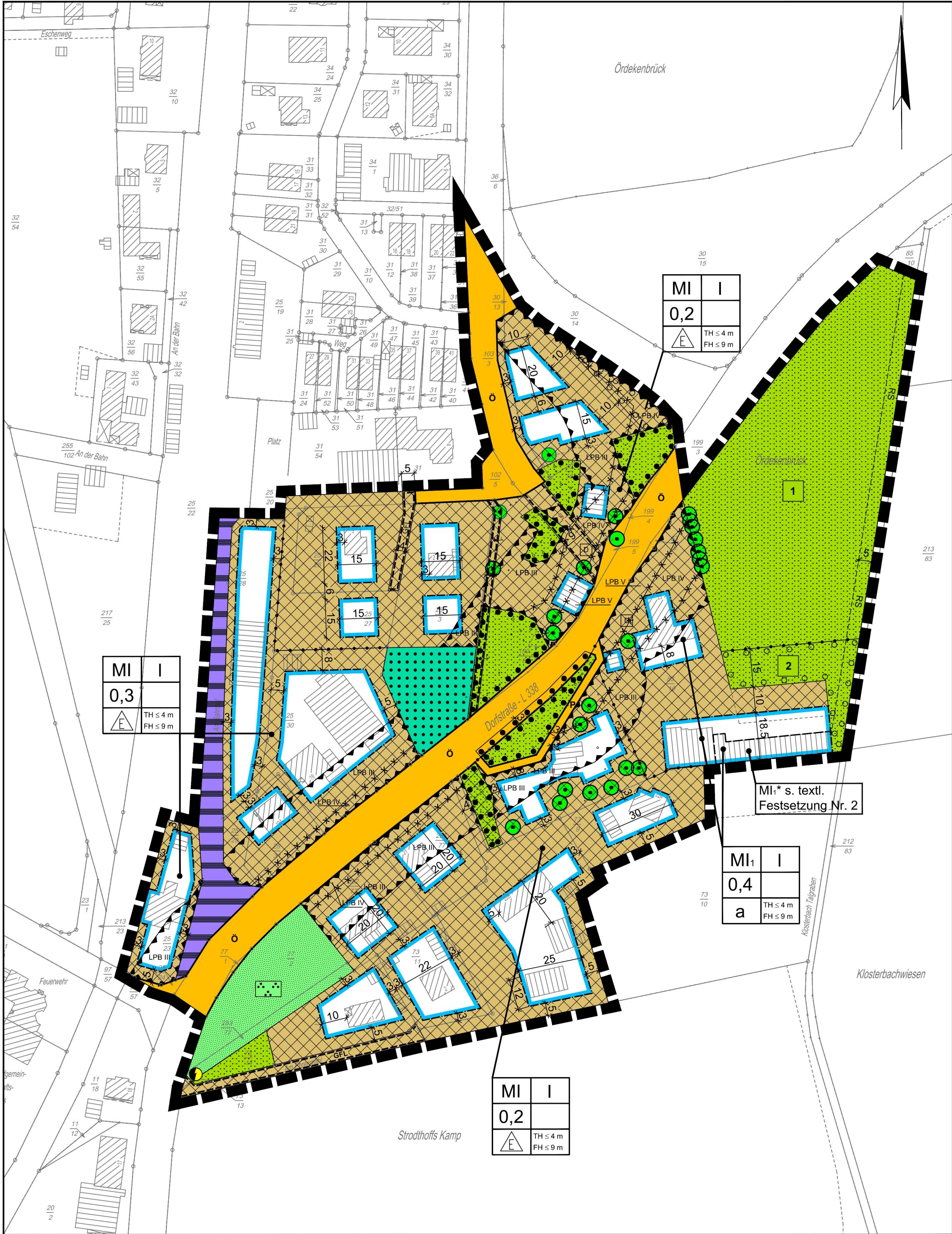
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Kirchseele, den Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- 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.
- 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.
- In den Baugebieten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 900 m² festgesetzt; zum Baugrundstück sind auch angrenzende festgesetzte private Grünflächen zurechenbar.
- In den Baugebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise a gilt die offene Bauweise; Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in Wohngebäuden maximal zwei Wohnungen pro Baugrundstück zulässig; diese Beschränkung gilt nicht im Mischgebiet MI,.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

O,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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
--- Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Bahnanlagen

6. Verkehrsflächen

O öffentliche Straßenverkehrsfläche
P private Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

9. Grünflächen

Private Grünfläche
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage

10. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

11. 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

12. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

13. Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen
Lärmpegelbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
RS Räumstreifen

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.

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
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 Gesamtfäche 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.
- Für die Dacheindeckung der Gebäude sind nur Reetdächer sowie nicht glasierte Ton- und Bondachsteine in roter bzw. rotbrauner Farbgebung zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne der Ton- und Bondachsteine gelten die RAL-Farbwerte 2002, 3000 bis 3003, 3011, 3013 und 3016.
Ausgenommen hiervon sind Dachflächenbereiche für die Errichtung von Solaranlagen.
- 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.

GEMEINDE KIRCHSEELTE

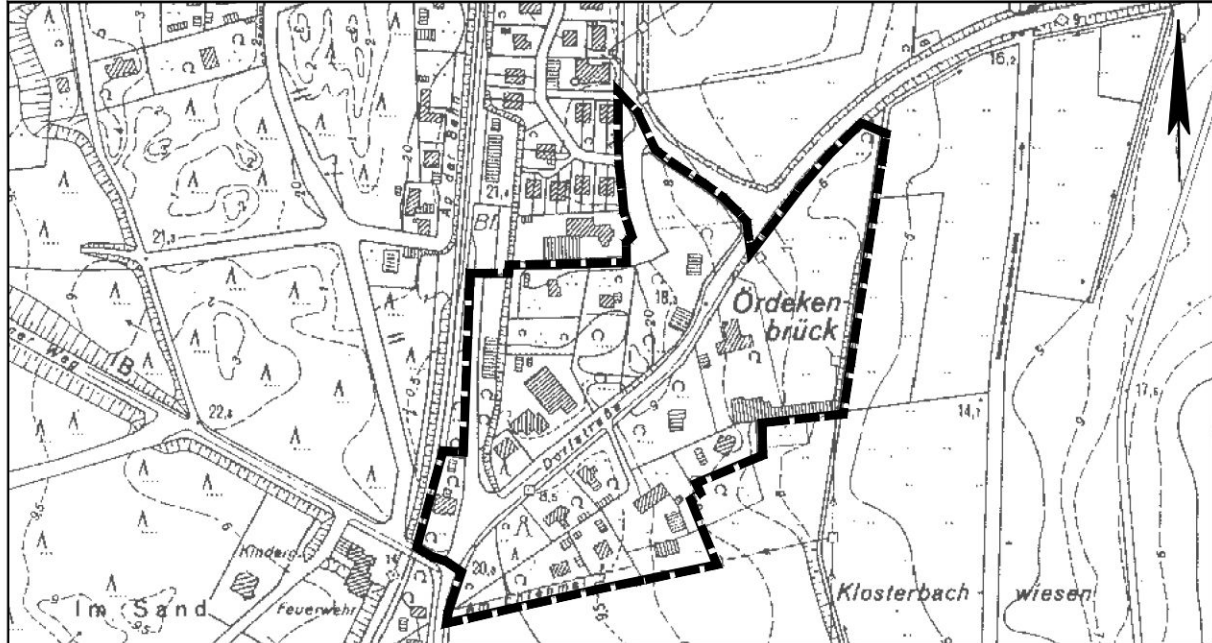
Samtgemeinde Harpstedt

BEBAUUNGSPLAN NR. 19

"Ördekenbrück"

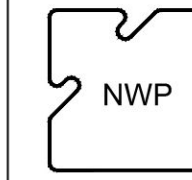
- mit örtlichen Bauvorschriften -

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



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