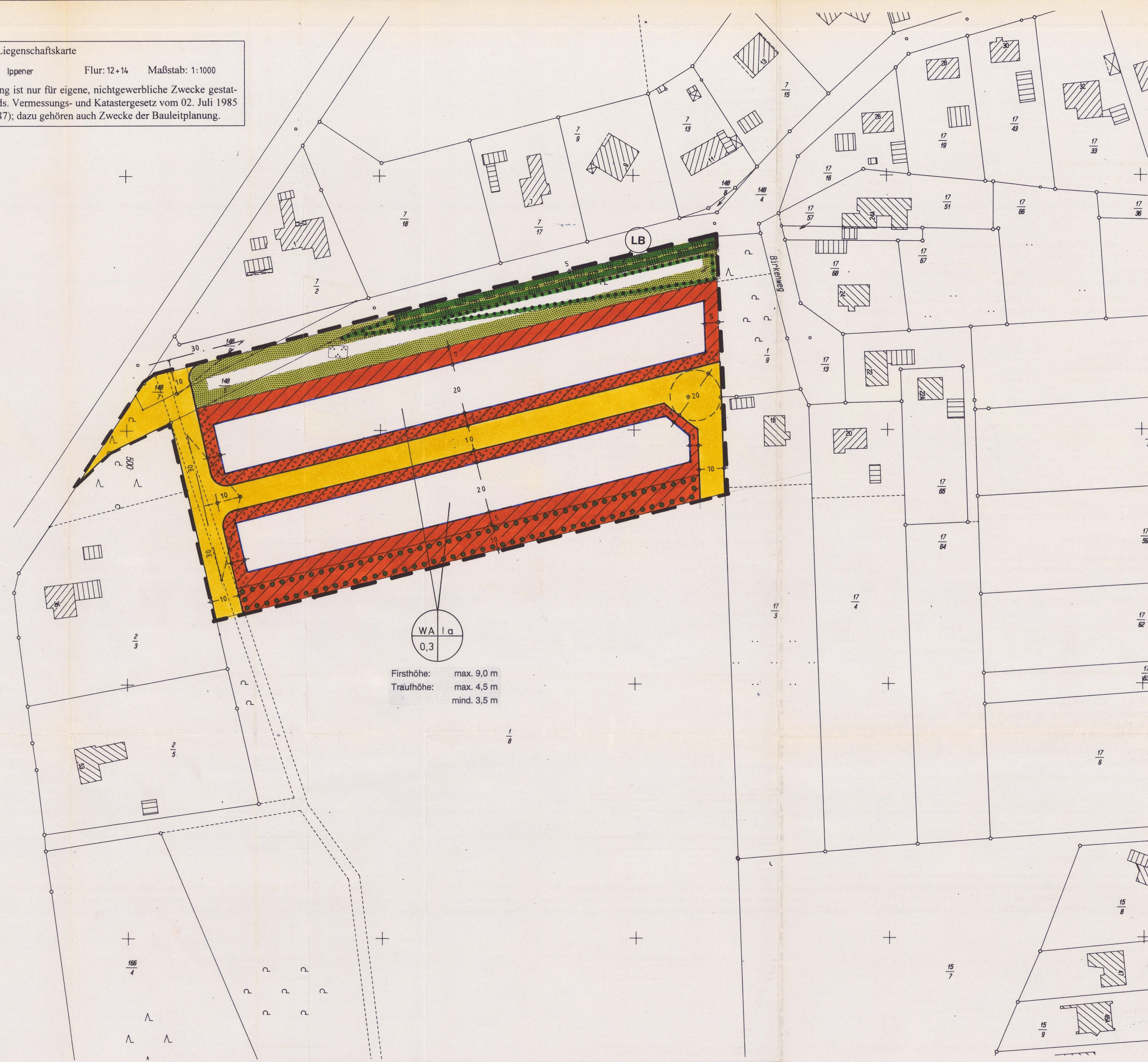


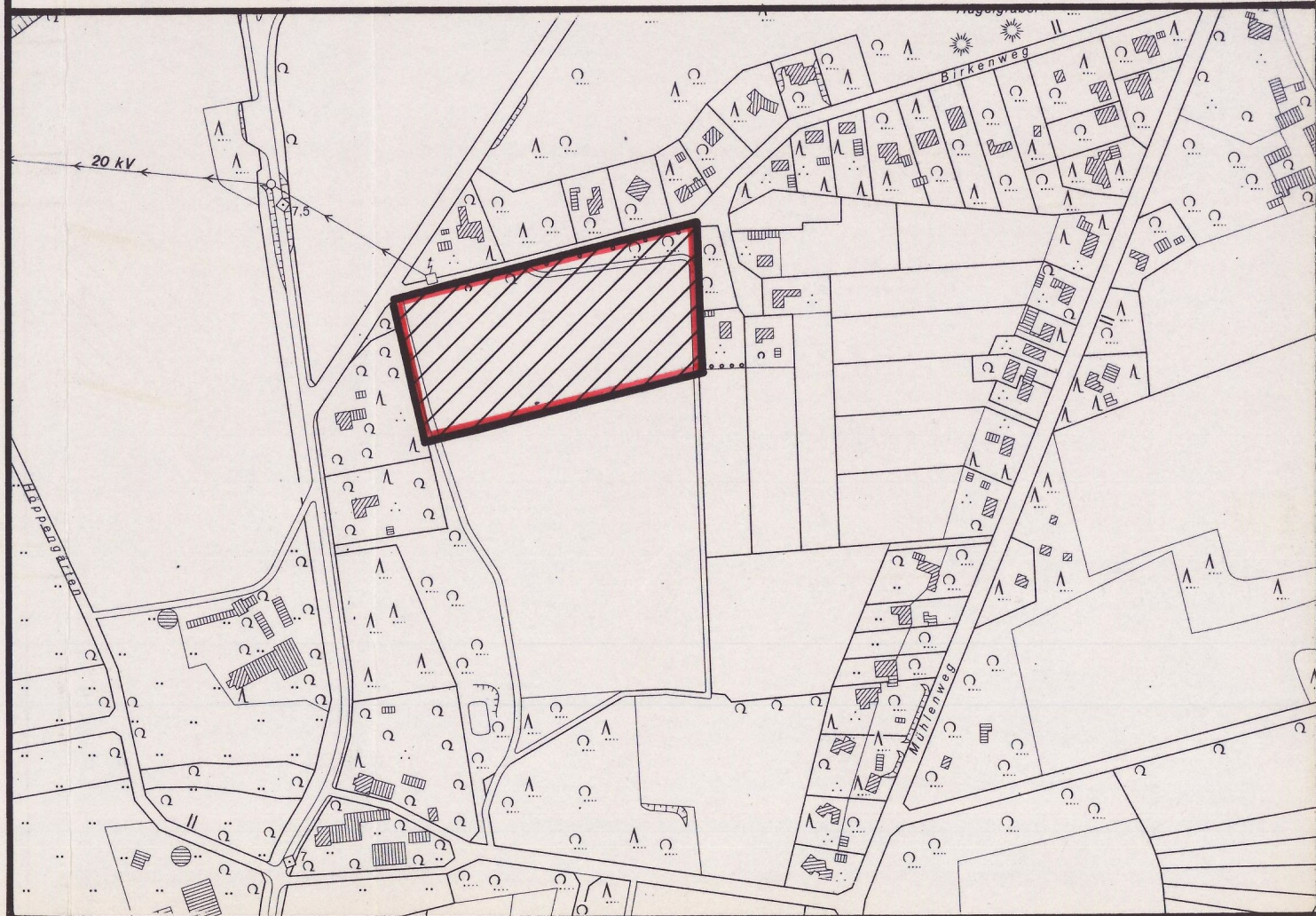
Planzeichenerklärung (gemäß Planzeichenvorschrift v. 1990)	Planzeichen	verwendet
<b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)</b>		
Wohngebiete	WS	•
Kleinsiedlungsgebiete	WR	•
Reine Wohngebiete	WA	•
Allgemeine Wohngebiete	WI	•
Besondere Wohngebiete	WM	•
Gemischte Baugebiete	MG	•
Dortgebiete	MI	•
Mischgebiete	MI	•
Kerngebiete	MI	•
Gewerbliche Baugebiete	GI	•
Gewerbegebiete	GI	•
Industriegebiete	GI	•
Sondergebiete	GI	•
<b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12 und 23 BauNVO)</b>		
Grundflächenzahl/GfZ	z.B. 0,7	•
Grundflächenzahl/GfZ	z.B. 0,4	•
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	z.B. 1	•
Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- u. Höchstmaß	z.B. 1-18	•
Zahl der Vollgeschosse, zwingend	z.B. 18	•
<b>Bauweise, Bauform, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12 und 23 BauNVO)</b>		
Offene Bauweise	•	•
Nur Einzelhäuser zulässig	•	•
Nur Doppelhäuser zulässig	•	•
Nur Hausgruppen zulässig	•	•
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	•	•
Geschlossene Bauweise	•	•
Abweichende Bauweise (siehe technische Festsetzungen)	•	•
Baulinie	•	•
Baugrenze	•	•
<b>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)</b>		
Flächen für den Gemeinbedarf	•	•
Öffentliche Verwaltung (R-Rathaus, P-Polizei)	•	•
Schule	•	•
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	•	•
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (K-Krankenhaus)	•	•
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (U-Jugendherberge, K-Kindergarten, A-Altenheim)	•	•
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (T-Theater)	•	•
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (H-Hallenstadion, Sp-Sportplatz)	•	•
Post	•	•
Straßenverkehrsflächen	•	•
Freizeitanlagen	•	•
Flächen für Sport- und Spielanlagen	•	•
Sportanlagen	•	•
Spielplätze	•	•
<b>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</b>		
Strassenverkehrsflächen	•	•
Strassenbegrenzungsmaße	•	•
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	•	•
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	•	•
Öffentliche Verkehrsflächen	•	•
Fußgängerbereich	•	•
Radwege	•	•
Luftverkehr	•	•
Einbahnstraßen	•	•
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (siehe technische Festsetzungen)	•	•
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallabgaben (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)</b>		
Fläche	•	•
Elektrizität	•	•
Gas	•	•
Fernelektro	•	•
Wasser	•	•
Abwasser	•	•
Abfall	•	•
Abfallung	•	•
<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)</b>		
oberirdisch	•	•
unterirdisch	•	•
W-Wasser, A-Abwasser, E-Elektrizität, G-Gas	•	•
<b>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)</b>		
Fläche	•	•
Öffentliche Grünflächen	•	•
Private Grünflächen	•	•
Parkanlagen	•	•
Dauergrünanlagen	•	•
Sportplatz	•	•
Spielplatz	•	•
Freizeit	•	•
Freizeit	•	•
Zitplatz	•	•
<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)</b>		
Wasserflächen (H-Hafen, T-Teich, S-See)	•	•
Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	•	•
Regenwasserabflüsse (U-Überschneidungsgebiet)	•	•
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	•	•
GW-Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	•	•
GW-Schutzgebiet für Oberflächenwasser	•	•
<b>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)</b>		
Flächen für Aufschüttungen	•	•
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	•	•
<b>Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)</b>		
Flächen für die Landwirtschaft	•	•
Flächen für Wald	•	•
<b>Räumungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 6 BauGB)</b>		
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 technische Festsetzungen)	•	•
anpflanzende Bäume (siehe technische Festsetzungen)	•	•
anpflanzende Sträucher (siehe technische Festsetzungen)	•	•
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gärten (siehe technische Festsetzungen)	•	•
zu erhaltende Bäume (siehe technische Festsetzungen)	•	•
zu erhaltende Sträucher (siehe technische Festsetzungen)	•	•
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes	•	•
-LB- Geschützter Landschaftsbestandteil (Wildhecke)	•	•
<b>Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)</b>		
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (B-Straßen, G-Gemeinschaftsstraßen, G-Garagen, G-Gemeinschaftsanlagen, Spielplätze)	•	•
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes (siehe technische Festsetzungen)	•	•
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	•	•
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe technische Festsetzungen)	•	•
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßennetzes erforderlich sind	•	•
Aufschüttung	•	•
Abgrabung	•	•
Stützmauer	•	•
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	•	•
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Gebietes der Natur innerhalb eines Baugebietes	•	•

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemarkung: Groß Ippener Flur: 12+14 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.



Firsthöhe: max. 9,0 m  
Traufhöhe: max. 4,5 m  
mind. 3,5 m

Übersichtsplan M. 1:5000



## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen
- sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe / Firsthöhe)

Die Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) wird durch Festsetzung der zulässigen First- und Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk/Oberkante Dachhaut) geregelt. Es gelten folgende Grenzen:

- Firsthöhe: max. 9,0 m
- Traufhöhe: max. 4,5 m  
mind. 3,5 m

Ausgenommen von den Grenzen der Traufhöhe sind Krüppelwalmdächer, Friesengauben sowie untergeordnete Gebäudeteile (Vordächer, Erkervorbauten u. ä.).

Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße (§ 18 Abs. 1 BauNVO); Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks.

Bei Baugrundstücken, deren Geländehöhe (gemessen in der Mitte des Grundstücks) mehr als 2,0 m unterhalb der jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße liegt, gilt als Bezugshöhe die anstehende Geländeoberfläche.

#### 2.2 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um höchstens 25 v. H. überschritten werden.

#### 3. Abweichende Bauweise (a)

In der abweichenden Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von höchstens 25 m zulässig.

#### 4. Anzahl der Wohneinheiten

Pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

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

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Bereiche sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.

#### 6. Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß Stellplätze und ihre Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Natursteinpflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterterrassen o. ä.) zulässig sind.

#### 7. Öffentliche Grünfläche

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölze sind zu erhalten. Bei Abgang eines Gehölzes ist eine artgleiche Nachpflanzung vorzunehmen.

Die sonstigen Flächen sind als Wildwiese anzulegen und extensiv zu unterhalten (max. 2 x / Jahr Mahd, Abfuhr des Mahdgutes, kein Spritz- und Düngemittelsatz). Maximal 25 v. H. dieser Fläche dürfen mit Gehölzen bepflanzt werden. Bei Bepflanzungen sind die unter Pkt. 8.1 genannten Arten und Qualitäten zugrunde zu legen.

#### 8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

##### 8.1 Grundstücksbepflanzungen

Zur Kompensation von Eingriffen durch eine Bebauung / eine Versiegelung ist 10 v. H. der Grundstücksfläche mit standortheimischen Laubgehölzen (z. B. Stieleiche, Winterlinde, Sandbirke, Vogelbeere, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Traubeneiche, Haselnuß, Schwarzer Holunder, Heckenkirsche) in einer Mindestpflanzdichte von 1 Pflanze/m² zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

An mindestens einer Grundstücksgrenze ist eine einreihige Laubgehölzhecke (z. B. Feldahorn, Hainbuche, Liguster) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Festsetzungen sind in der auf die Fertigstellung des Hauses folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) zu erfüllen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Hinsichtlich der Pflanzenqualität sind folgenden Mindestanforderungen zu beachten:

Bäume:	als Hochstamm:	10 - 12 cm Stammumfang
	als Heister:	100 - 125 cm Höhe
Sträucher:		60 - 100 cm Höhe

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

Die festgesetzten Flächen sind mit standortheimischen Laubgehölzen (z. B. Stieleiche, Winterlinde, Sandbirke, Vogelbeere, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Traubeneiche, Haselnuß, Schwarzer Holunder, Heckenkirsche) in einer Mindestpflanzdichte von 1 Pflanze/m² zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten die unter Pkt. 8.1 genannten Anforderungen an die Pflanzqualitäten. Bepflanzungen gemäß Pkt 8.1 sind auf diese Festsetzung anzurechnen.

##### 8.3 Verkehrsflächen

Innerhalb der Verkehrsflächen ist eine einseitige Straßenbaumpflanzung vorzunehmen (z. B. Winterlinde, Stieleiche, Sandbirke als Hochstamm; 10 - 12 cm Stammumfang) und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzabstände dürfen maximal 15,00 m betragen.

##### 9. Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 800 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

##### 10. Sichtfelder

Bauliche Anlagen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m, gemessen über Oberkante der Dachhaut festgelegt.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 BauO)

- Im Plangebiet sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 30° und 45° zulässig.
- Die Traufhöhe muß zwischen 3,5 m und 4,5 m liegen. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Bei Baugrundstücken, deren Geländehöhe (gemessen in der Mitte des Grundstücks) mehr als 2,0 m unterhalb der jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße liegt, gilt als Bezugshöhe die anstehende Geländeoberfläche.  
Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk (Außenwand) und der Oberkante der Dachhaut festgelegt.
- Ausgenommen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 1 und 2 sind:
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Volumen von 25 m³,
  - Garagen gemäß § 12 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 36 m²,
  - Solaranlagen,
  - Wintergärten,
  - Stirnseiten von Krüppelwalme sowie
  - untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer, Friesengiebel).

## Nachrichtliche Hinweise

- Die gekennzeichneten Sichtfelder sind oberhalb 0,8 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 NSRG).
- Die Bestimmungen der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Delmenhorst sind zu beachten.
- Bodenfunde mit geschichtlicher Bedeutung sind meldepflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmal-schutzbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmallpflege anzuzeigen.

Es gilt die BauNVO 1990

## Bebauungsplan

13

## Gemeinde Groß Ippener

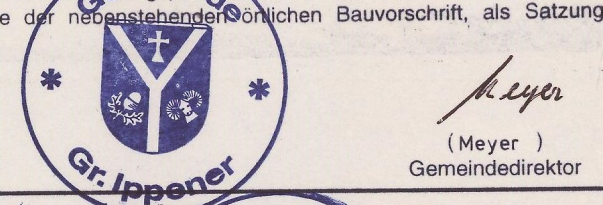
"Birkenweg"  
mit örtlicher Bauvorschrift



### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i. V. m. § 1 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmgG), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Groß Ippener diesen Bebauungsplan "Birkenweg", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der Niedersächsischen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Groß Ippener, den 27.06.1996  
(Meyer)  
stellv. Bürgermeister



### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Groß Ippener hat in seiner Sitzung am 12.12.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.01.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Groß Ippener, den 27.06.1996



### Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig dar. Der Maßstab beträgt 1:500. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei und für die Öffentlichkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wildeshausen, den 09.07.96

Im Auftrage  
Vermessungsamt  
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, 28309 Bremen  
Tel.: 0421 - 45 57 9-0, Fax.: 0421 - 45 46 84  
Bremen, den 21.12.1995 / 06.02.1996 / 26.06.1996

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Groß Ippener hat in seiner Sitzung am 22.01.1996 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.02.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

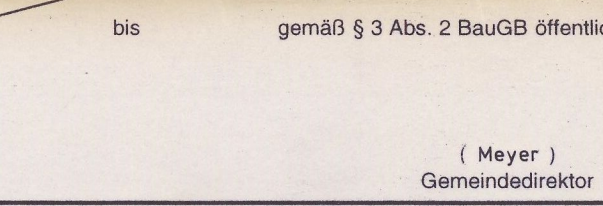
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26.02.1996 bis 26.06.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Groß Ippener, den 27.06.1996



### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Groß Ippener hat in seiner Sitzung am 22.01.1996 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.02.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26.02.1996 bis 26.06.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Groß Ippener, den 27.06.1996



### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Groß Ippener hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Einwände gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.06.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Groß Ippener, den 27.06.1996



### Genehmigung

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 204-206.14-21102-58008/13) gemäß § 1(2) BauGB-MaßnG mit Maßgabe genehmigt.

Oldenburg, den 21. 10. 1996 Bezirksregierung Weser-Ems

### Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Groß Ippener ist den in der Verfügung vom 21.10.1996 aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am 21.10.1996 beigetreten.  
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom 21.10.1996 anzuwenden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.02.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Groß Ippener, den 06.11.1996



### Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 1 BauGB am 22.11.1996 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 22.11.1996 rechtsverbindlich geworden.

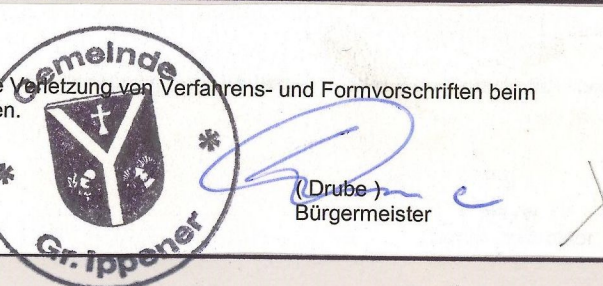
Groß Ippener, den 12.02.1997



### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

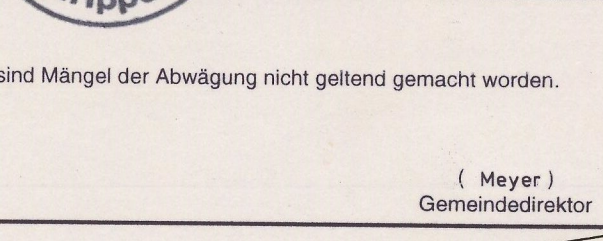
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Groß Ippener, den 14.08.2003



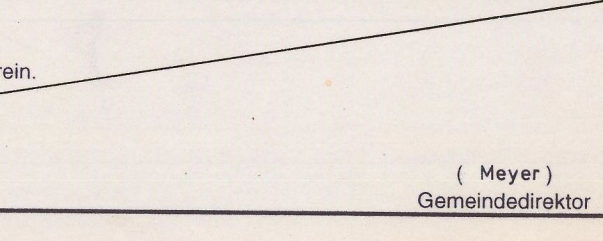
### Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Groß Ippener, den 27.06.1996



### Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.  
Groß Ippener, den 27.06.1996



Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr. 13  
Groß Ippener