PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Colnrade diesen Bebauungsplan Nr. 3 - Kieselhorster Weg -, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen. Die Begründung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die nebenstehende Satzung über die Textlichen Festsetzungen § 19 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Colnrade, den 04. 06. 1998

(Bürgermeisterin)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Colnrade hat in seiner Sitzung am 02.12.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 - Kieselhorster Weg - beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Colnrade, den 04. 06. 1998

(Bürgermeisterin)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Flur 9 Gemarkung Colnrade Gemeinde Colnrade

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. 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 Fl-fl-1995). 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 21. Juni 1998

Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Land
Katasteramt Wildeshausen

(Wilfried Eberhardt)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 04.06.1998

(Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Colnrade hat in seiner Sitzung am 02.04.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.04.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 20.04.1998 bis zum 25.05.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Colnrade, den 04. 06. 1998

(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Colnrade hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.06.1998 die Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Colnrade, den 04. 06. 1998

(Bürgermeisterin)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.12.98 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 11.12.98 rechtsverbindlich geworden.

Colnrade, den 12.02.2004

(Bürgermeisterin)

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

Colnrade, den 12.02.2004

(Bürgermeisterin)

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

Colnrade, den ... ...

(Bürgermeisterin)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,25 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

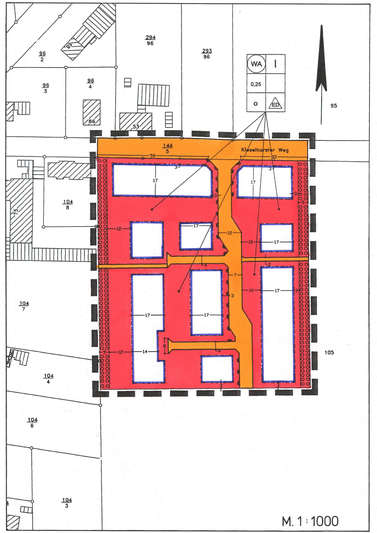
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
(gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Beschränkung der Anzahl der Wohnungen
Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3. Traufe und Firsthöhen
Die Traufhöhe von Gebäuden darf höchstens vier Meter, die Firsthöhe darf höchstens neun Meter betragen. Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe (Traufpunkt) ist der Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine und ähnliches bleiben unberücksichtigt.
(gem. § 18 BauNVO)

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Laubgehölze anzupflanzen. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Spitzahorn, Bergahorn, Sandbirke, Vogelkirsche, Hainbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Rotdorn, Wildapfel, Birnbaum, Eberesche, Feldahorn, Gemeine Felsenbirne, Buchsbaum, Kornelkirsche, Blutroter Hartriegel, Haselnuß, zweigriffeliger Rotdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Traubenhortensie, Stechpalme, Sadebaum, Gemeiner Liguster, Kreuzdorn, Blut-Johannisbeere, Hundsrose, Brombeere, Schwarzer Holunder, Gemeiner Flieder, Eibe, Gemeiner Schneeball, Spierstrauch.

Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 Zentimeter Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 40 - 60 Zentimeter hoch, zu pflanzen. Je zwei Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen nach Artenliste (siehe oben) an derselben Stelle vorzunehmen.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Örtliche Bauvorschriften (gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO)

§ 1 Dachform, Dacheindeckung
Es sind nur Gebäude mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern und mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad zulässig. Die angegebene Dachform und Dachneigung gilt nicht für begrünte Dächer (Grasdächer) sowie für untergeordnete Bauteile, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie für Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die eine Grundfläche von weniger als 30 Quadratmetern aufweisen. Als Material für die Dacheindeckung der in Satz 1 genannten Gebäude sind nur rote Tondachpfannen oder Betondachsteine (entsprechend RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016) zulässig.

§ 2 Fassadengestaltung
Die Außenfassaden aller Gebäude sind ausschließlich als Ziegelfassaden aus rotem oder rotbuntem Ziegel (entsprechend RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016) oder als Holzfassaden auszuführen. Kombinationen von Ziegel- und Holzfassaden sind zulässig. Bei Farbanstrichen von Holzfassaden, die einen Anteil von mehr als 20% der gesamten Fassadenfläche des jeweiligen Gebäudes erreichen, ist ein brauner Farbton (entsprechend RAL 8000, 8003, 8007, 8008, 8014, 8028) zu verwenden.

§ 3 Grundstückseinfriedungen
Zur Einfriedung der Baugrundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich lebende Hecken (Buchsbaum, Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Eibe) oder Staketzzäune (Holzzäune mit vertikal angeordneten Latten) zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 80 Zentimeter, gemessen von der angrenzenden Straßenoberfläche, nicht überschreiten.

Hinweise

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung zu melden (Nds. Denkmalschutzgesetz v. 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.

Satzung über die Teilungsgenehmigung

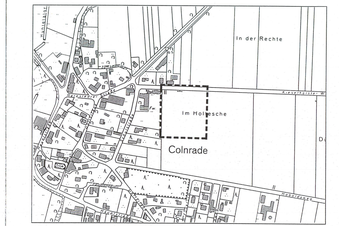
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedarf die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde Colnrade. (gem. § 19 Abs. 1 BauGB)

Original

Gemeinde Colnrade

Bebauungsplan Nr. 3 - Kieselhorster Weg -

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5.000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

Bearbeitungsstand: 04.06.98