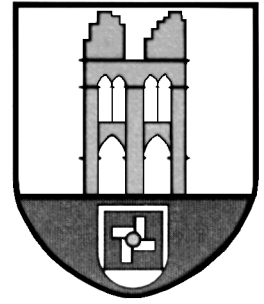


GEMEINDE HUDE

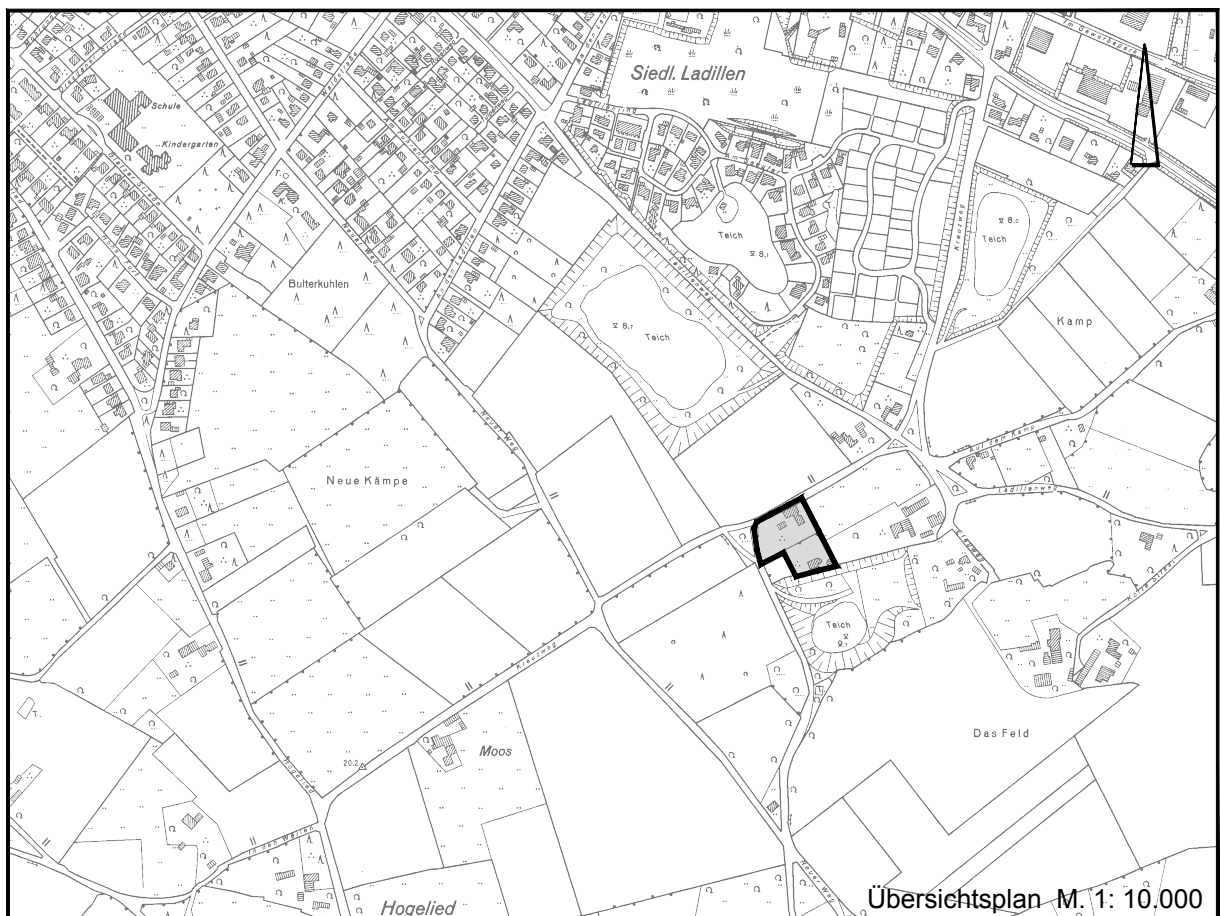
(Oldb.)



Bebauungsplan Nr. 92

"Nordenholzer Hof"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung



März 2018

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

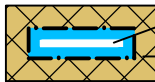
FH \leq 10,00m
TH \leq 3,50m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe, TH = Traufhöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



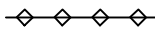
Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

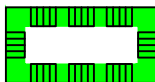


unterirdische Leitung

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

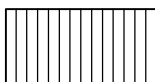


Zu erhaltender Baum



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts – Wallhecke

15. Sonstige Planzeichen



nicht überbaubare Fläche mit Nutzungseinschränkungen (s. Textliche Festsetzung Nr. 4)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 gemäß § 6 BauNVO sind zulässig:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, teilweise),
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO.

Alle übrigen Nutzungen gemäß § 6 BauNVO sind unzulässig.

2. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Terrassen, die Bestandteile der Hauptgebäude sind, zulässig.
3. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gelten als Maximalwerte und beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahnmitte der Straße „Kreuzweg“ in der Mitte der Straßenfront des Plangebietes; das Maß wird mittig von der straßenseitigen Fassade gemessen.

Ausgenommen hiervon ist das westliche Baufeld; hier beziehen sich die festgesetzten Höhen auf die Oberkante der Fahrbahnmitte des Weges auf dem Flurstück 692/68, gemessen senkrecht von der Mitte der wegeseitigen Gebäudefassade.

In Ausnahmefällen kann die festgesetzte Maximalhöhe für untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z.B. Schornsteine, Abluftkamine o.ä.) gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO überschritten werden.

4. Innerhalb der schraffierten nicht überbaubaren Fläche im mittleren Plangebiet sind zum Schutz der Wallhecke bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelung, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig.

Innerhalb der schraffierten nicht überbaubaren Fläche um den zu erhaltenden Baum an der Grenze zum Kreuzweg sind bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelung, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen in wurzelschonendem Einbau für die Nutzung als Biergarten.

5. Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist der Baum art- und lagegleich spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode durch den Flächeneigentümer zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92.

2. Dachform

Dächer von Gebäuden sind ausschließlich als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 42° und von mindestens 48° auszubilden. Für Nebenanlagen und Nebengebäude gelten diese Festsetzungen nicht.

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser Örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßescherben, 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 Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg 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 vier 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.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastenablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
4. Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Planaufstellung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Insbesondere sind Gebäude vor Umbau oder Abriss und Bäume vor Fällung auf ihr Quartierpotenzial zu untersuchen. Die Maßnahmen dürfen erst ausgeführt werden, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann. Zu beachten ist, dass auch im Winter eine Betroffenheit von überwinternden Fledermäusen bestehen kann. Gegebenenfalls sind vorab geeignete Ersatzlebensräume zu schaffen.
5. Auf die Einhaltung der RAS-LP 4 sowie der DIN 18920 bei Bauarbeiten im direkten Umfeld der Bäume ist zu achten.