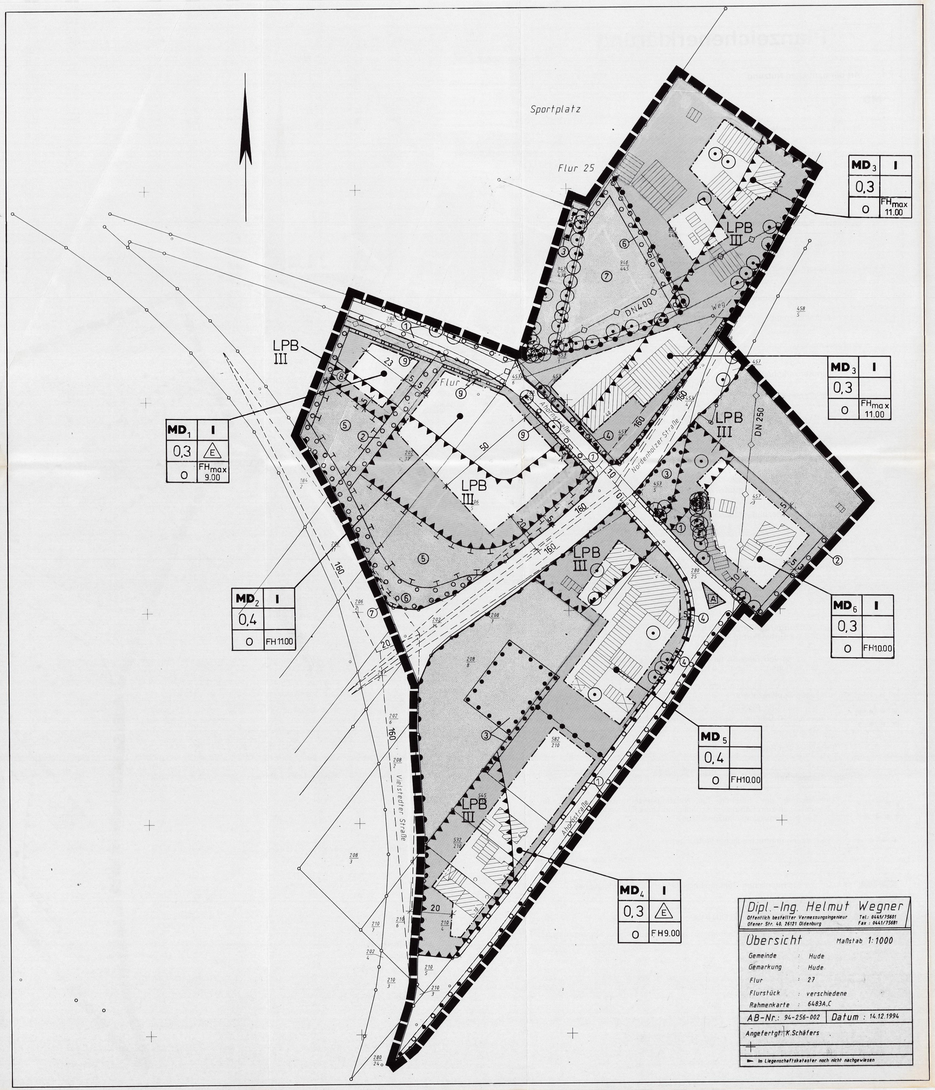


Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

FH_{max} 11.00 Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O Offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F + R Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Hauptwasserleitung (unterirdisch)

6. Grünflächen

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:
A Anger
A/P Anger / Parkanlage

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LPB III Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109

③ Ordnungsnummer der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich

Wall

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 (5) BauNVO ist die Nutzung nach § 5 (2) Nr. 9 BauNVO nicht zulässig. Ausgeschlossen sind somit:
   - Tankstellen
2. Gemäß § 1 (6) BauNVO ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 5 (3) BauNVO nicht zulässig. Ausgeschlossen sind somit:
   - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
3. Im Dorfgebiet **MD 1** sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur die Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig. Zulässig sind somit:
   - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
   - sonstige Wohngebäude
4. Im Dorfgebiet **MD 1** sind in Gebäuden maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
5. Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **(Nr. 1)** sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB Ahornbäume zur Herstellung einer Allee zu pflanzen. Es ist Pflanzware mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 12 m. Die Gehölzarten sind der Pflanzliste im Anhang der Begründung zu entnehmen. Bei Abgang der Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
6. Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **(Nr. 2)** sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zur Bildung eines Siedlungsrandes bzw. Gliederung des Gebietes zu pflanzen. Die Gehölzarten sind der Pflanzliste im Anhang der Begründung zu entnehmen. Bei Abgang der Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
7. Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **(Nr. 3)** sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB die Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
8. Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **(Nr. 4)** ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB die vorhandene Hecke dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
9. Auf der im Bebauungsplan als Fläche **(Nr. 5)** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Fläche ist gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB eine Obstbaumwiese zu entwickeln. Der Abstand der Obstbäume hat in Reihenabständen von ca. 10 m, Abstand in der Reihe ca. 10 m zu erfolgen. Der Unterwuchs ist extensiv als Mähwiese zu pflegen. Die Gehölzarten sind der Pflanzliste im Anhang der Begründung zu entnehmen.
10. Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **(Nr. 6)** ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB eine Wallhecke zu entwickeln. Die Wallhecken sind gemäß dem Merkblatt des Landkreises Oldenburg herzustellen. Die Gehölzarten sind der Pflanzliste im Anhang der Begründung zu entnehmen. Bei Abgang der Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
11. Die im Bebauungsplan als Fläche **(Nr. 7)** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnete Fläche ist gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB extensiv als Mähwiese zu nutzen. Die erste Mahd erfolgt ab 1. Juli, die zweite Mahd ab 1. Oktober.
12. In der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **(Nr. 8)** sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind als Grundstückseinfassung freiwachsene oder geschnittene Hecken, in mindestens zweireihiger Bepflanzung (Reihenabstand 1 m, Abstand in der Reihe 1 m) mit standortgerechten heimischen Arten anzulegen. Die Gehölzarten sind der Pflanzliste im Anhang der Begründung zu entnehmen.
13. In der im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **(Nr. 9)** sind zur Einfassung der neuen Grundstücke freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten heimischen Arten, z.B. aus Weißdorn oder Hainbuche, anzulegen. Geeignete Gehölzarten sind der Pflanzliste im Anhang der Begründung zu entnehmen.
14. Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild sind jeweils von dem Eingriffsverursacher gemäß den Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel "Umsatz der Ersatzmaßnahmen) durchzuführen.
15. Innerhalb der Flächen, die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und Nr. 20 BauGB festgesetzt sind und die sich innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenenen Sichtdreiecke befinden, sind nur niedrige Gehölzanpflanzungen bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.
16. Der festgesetzte Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern **(Nr. 1)** auf der öffentlichen Verkehrfläche vor dem **MD 1** sowie der festgesetzte Streifen zum Anpflanzen einer Hecke **(Nr. 9)** im **MD 1** darf gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB für eine Zufahrt in maximal 3 m Breite unterbrochen werden.

    Der festgesetzte Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern **(Nr. 1)** auf der öffentlichen Verkehrfläche vor dem **MD 2** sowie der festgesetzte Streifen zum Anpflanzen einer Hecke **(Nr. 9)** im **MD 2** darf gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB für eine Zufahrt in maximal 10 m Breite unterbrochen werden. Die Zufahrt darf nicht innerhalb der Baubeschränkungszone zur Norderholzer Straße angeordnet werden.
17. Der festgesetzte Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Ahornstraße **(Nr. 1)** vor dem **MD 5** darf gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB für Zufahrten pro Grundstück in insgesamt maximal 12 m Breite unterbrochen werden. Pro Zufahrt ist eine Unterbrechung von 4 m zulässig.

    Der festgesetzte Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Ahornstraße **(Nr. 1)** vor dem **MD 4** darf gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB pro Grundstück für eine Zufahrt in maximal 3 m Breite unterbrochen werden.
18. Die Flächen für Stellplätze im **MD 2** müssen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB im rückwärtigen, von der Straße abgewandten Grundstücksbereich angeordnet werden.
19. Beidseitig der vorhandenen Wasserleitungen ist gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB ein Schutzstreifen von 5 m Breite von Bebauung (z.B. Hochbauten oder geschlossene Fahrbahndecken) freizuhalten. Eine Überpflanzung der Leitungen mit Bäumen ist nicht zulässig.
20. Bis zu einem Abstand von 20 m von der Fahrbahnkante der K 224 und der K 226 gilt eine Bauverbotszone; in der Bauverbotszone sind Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Werbeanlagen nicht zulässig. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in dieser Bauverbotszone sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.

    Die vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz; bei Abgang dieser Gebäude ist die Neuerrichtung von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch in der Bauverbotszone zulässig.
21. Bestehende Zufahrten von privaten Grundstücksflächen zur K 224 und zur K 226 sind gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB weiterhin zulässig. Neue Zufahrten von privaten Grundstückflächen zur K 224 und zur K 226 sind nicht zulässig.
22. Zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen sind gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB die zur K 224 und K 226 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen so auszuführen, daß sie den Anforderungen des in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichs gemäß DIN 4109 genügen.

    Bestehende Gebäudeteile stehen unter Bestandsschutz. Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind die Anforderungen an den Schallschutz zu berücksichtigen.

Örtliche Bauvorschriften

1. In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 sind für Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 37° - 50° zulässig. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Erker und Dachgauben.
2. Die Außenwände der Gebäude im **MD 1, MD 2, MD 3** und **MD 6** sind unter Verwendung von rotem bis rotbraunem, unglasiertem Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten.

   Als "rot" bis "rotbraun" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

   Bauteile, die zur Gliederung der Fassade dienen, dürfen auch in hellem Putz ausgeführt werden.

Nachrichtliche Übernahme

Bodenfunde

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde nach dem Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Einfriedigungen

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Kreisstraßen angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer lückenlosen festen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO).

Sichtdreiecke

Die Flächen der in dem Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB / § 31 (2) NStrG). Die Schenkellänge des Sichtdreiecks beträgt in der übergeordneten Straße 160 m, in der untergeordneten Straße 10 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Hude diese Bebauungsplan Nr. 60, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Hude, den 29.01.1996 — gez. Pflug, Gemeindedirektor — L.S. — gez. Heinemann, Gemeindedirektor

Der VA der Gemeinde Hude hat in seiner Sitzung am 06.07.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 20.07.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hude, den 29.01.1996 — gez. Heinemann

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1.000, Gemarkung Hude, Flur 27

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.12.1994). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oldenburg, den 25.01.1996 — gez. H. Wegner (Dipl.-Ing. Helmut Wegner, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) — L.S.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Nord-West-Planungsgesellschaft mbH * Escherweg 1 * 26121 Oldenburg * Tel.: 0441/97174-0 * Fax: 0441/97174-73

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Hude hat in seiner Sitzung am 29.03.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 60 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.03.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.04.1995 bis 10.05.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hude, den 29.01.1996 — gez. Heinemann

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Hude hat in seiner Sitzung am 20.09.1995 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 60 zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.09.1995 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.09.1995 bis zum 30.10.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hude, den 29.01.1996 — gez. Heinemann

Der Rat der Gemeinde Hude hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch den Verwaltungsausschuß in seiner Sitzung am 15.11.1995 , den Bebauungsplan Nr. 60 in seiner Sitzung am 19.12.1995 als Satzung beschlossen.

Hude, den 29.01.1996 — gez. Heinemann

Der Bebauungsplan ist dem Landkreis Oldenburg mit Bericht vom 08.02.96 angezeigt worden. ~~Der Landkreis Oldenburg hat die Verletzung von Rechtsvorschriften innerhalb der Frist gemäß § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.~~ Der Landkreis Oldenburg hat mit Verfügung vom 09.09.96 (Az.: 66.61.26.0a) erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.

Landkreis Oldenburg
Im Auftrage

Hude, den Wildeshausen, den 07.09.96 — L.S. — Rd. Erl.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 21.09.1996 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser - Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Hude, den 26.03.1997 — gez. Heinemann

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

Hude, den

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

Hude, den

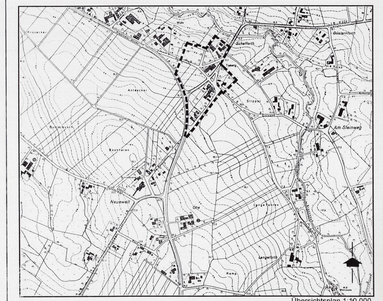
Ausfertigung

GEMEINDE HUDE (OLDB.)

Bebauungsplan Nr. 60

"Vielstedt / Ahornstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



Übersichtsplan 1:10.000

Maßstab 1:1.000

NWP-Planungsgesellschaft mbH * Industriestraße 3 * 26121 Oldenburg