PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Hude diesen Bebauungsplan Nr. 74 „Wüsting – An der Bahn/Hauptstraße/An der Schule", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hude, den 09.12.2004

L.S.
(Siegel)

gez. Axel Jahnz
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hude hat in seiner Sitzung am 30.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hude, den 09.12.2004

gez. Axel Jahnz
(Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab 1: 1000
Gemeinde Hude Gemarkung Flur Flurstücke

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesen sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5) Die Verwertung für nichtlegane oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.11.11). 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.

Oldenburg, den 14. Oktober 2004

L.S.

gez. Rodewaldt
( )

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 10.11.2004

gez. Lüders

(Dipl.-Ing. Lüders)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hude hat in seiner Sitzung am 07.07.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 16.07.2004 bis 16.08.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hude, den 09.12.2004

gez. Axel Jahnz
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hude hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.09.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hude, den 09.12.2004

gez. Axel Jahnz
(Bürgermeister)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.12.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. 49 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 19.12.2004 rechtsverbindlich geworden.

Hude, den 08.12.2004

gez. Axel Jahnz
(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung
Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans bzw. sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hude, den .....

(Bürgermeister)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 74 „Wüsting – An der Bahn/Hauptstraße/An der Schule" übereinstimmt.

Hude, den

Im Auftrag:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

MI — Mischgebiete

GE — Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Geschoßflächenzahl, z.B.: 0,6

0,3 — Grundflächenzahl, z.B.: 0,3

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.: II

FH 10,0m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P+R — Park & Ride

F+R — Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäume

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen WA
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO
auch ausnahmsweise nicht zulässig. (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Nutzungsbeschränkungen MI
Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) sind
- Vergnügungsstätten (§4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
auch ausnahmsweise nicht zulässig. (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)

3. Nutzungsbeschränkungen GE
Die Gewerbegebiete werden wie folgt eingeschränkt:

3.1 Flächenbezogener Schallleistungspegel
Durch Betriebe und Anlagen in dem eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** dürfen die folgenden, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) pro Quadratmeter Grundstücksfläche nicht überschritten werden:

60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts

Die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel gehen von freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung von Luft- und Bodenabsorption aus. Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmwälle erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.
Umverteilungen der abstrakt berechneten, flächenbezogenen Schallleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden.

3.2 Zulässige Nutzungen
Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete **GE** und **GEe** sind
- Vergnügungsstätten (§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und
- Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
auch ausnahmsweise - nicht zulässig. (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)

4. Bauweise
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten **WA** 1 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die maximale Gebäudelänge beträgt 25 m. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

5. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten **WA** 1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6. Mindestgrundstücksgrößen
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten **WA** 1 müssen die Grundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 500 qm einhalten; für Doppelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 350 qm je Haushälfte. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

7. Firsthöhe
Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.
Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 BauNVO)

8. Erhalt Gehölzbestand
Der Gehölzbestand in den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Bestand an festgesetzten Einzelgehölzen ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere während der Bauphase muss durch geeignete Maßnahmen der Schutz vor Beschädigungen gewährleistet werden. Bei natürlichem Abgang sind Neuanpflanzungen gleicher Art innerhalb der festgesetzten Fläche bzw. bei Einzelgehölzen auf dem Grundstück mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. (gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b) BauGB).

9. Anpflanzungen von Gehölzen
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen (siehe Liste im Anhang zur Begründung). Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 Nr. 1 Nr. 25a) BauGB)

10. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
(gem. § 9 Abs. 1Nr. 11 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Als Nutzungsberechtigte für die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden die Nutzungsberechtigten der anliegenden Grundstücke festgesetzt. (gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

12. Aktive Lärmschutzeinrichtungen
Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Lärmschutzeinrichtungen zu errichten. Die Höhe der wirksamen Schirmkante muss mind. 1,8 m über Straßenoberkante der K 348 betragen. Die Lärmschutzeinrichtungen sind mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen (siehe Liste im Anhang zur Begründung). (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13. Passive Lärmschutzeinrichtungen
In dem Teil des Mischgebietes MI 2, der im Lärmpegelbereich III (siehe Planzeichnung LP III) liegt, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Schlaf- und ruhebedürftige Räume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die bahnzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Bahntrasse stehenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Schlaf- und ruhebedürftigen Räumen sind so auszuführen, daß sie den Anforderungen der Ziffer 5, der DIN 4109, Lärmpegelbereich III entsprechen. Um das erforderliche Schalldämm-Maß zu erreichen, sind diese Fenster nachts geschlossen zu halten und die Belüftung der bahnzugewandten Schlafräume ist in anderer Weise sicherzustellen.

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, daß die Schalldämmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

HINWEISE

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

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 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.

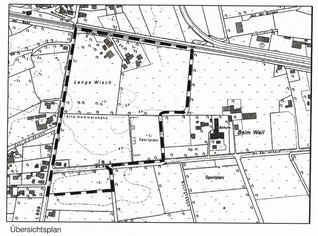
Zum Schutz des Grundwassers erfordert der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 besondere Sicherheitsmaßnahmen vor der Einleitung von Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal, da dieses Wasser in einer Regenrückhaltung mit Grundwasseranschluss gesammelt wird. Unter Umständen kann der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen baurodnungsrechtlich versagt werden, um eine Gefährdung des Grundwassers durch eventuell verunreinigtes Oberflächenwasser auszuschließen. (gem. § 137 NWG)

Ausfertigung

Gemeinde Hude

Bebauungsplan Nr. 74

"Wüsting - An der Bahn/ Hauptstraße/An der Schule"



Übersichtsplan

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