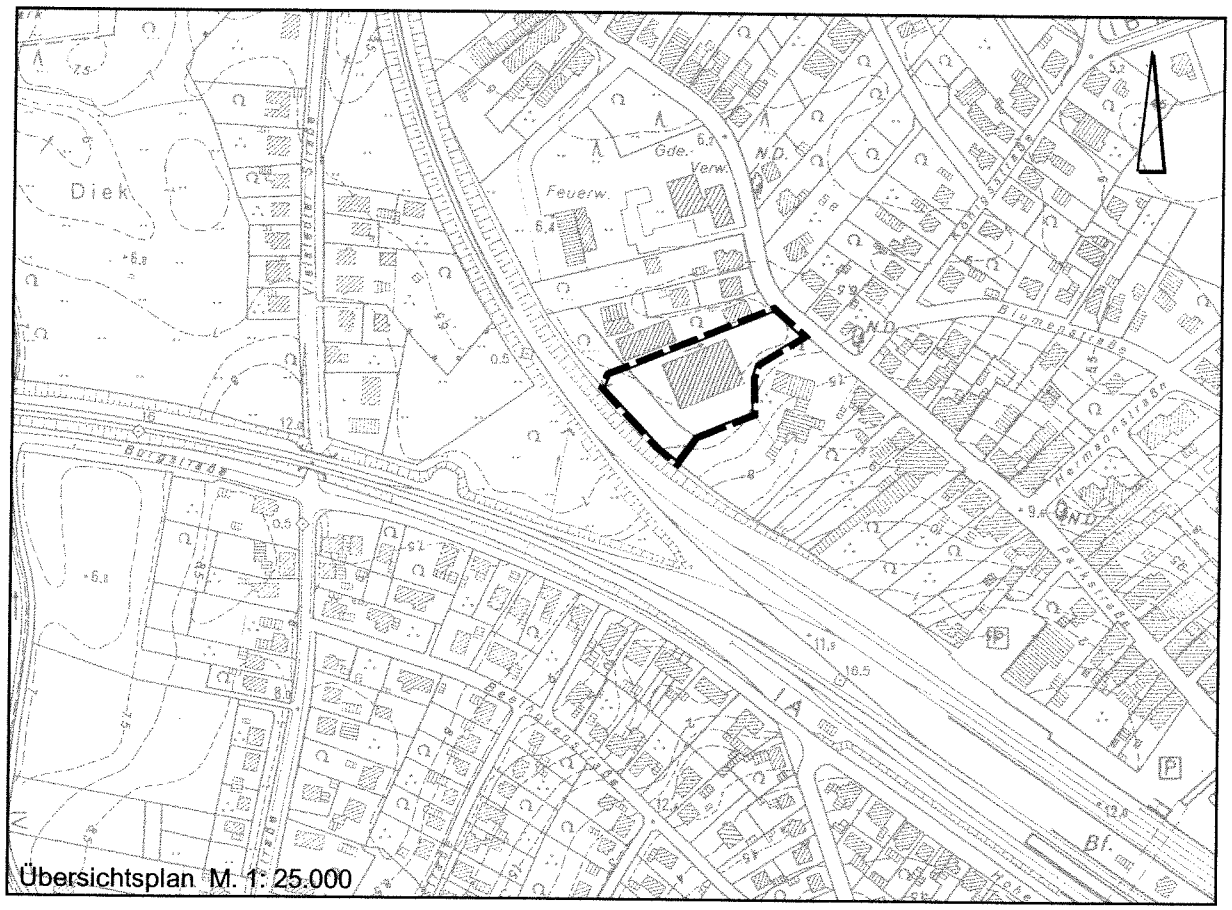
GEMEINDE HUDE
(Oldb.)

Bebauungsplan Nr. 15b,
5. Änderung
"Kernort Hude / Parkstraße"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1: 25.000

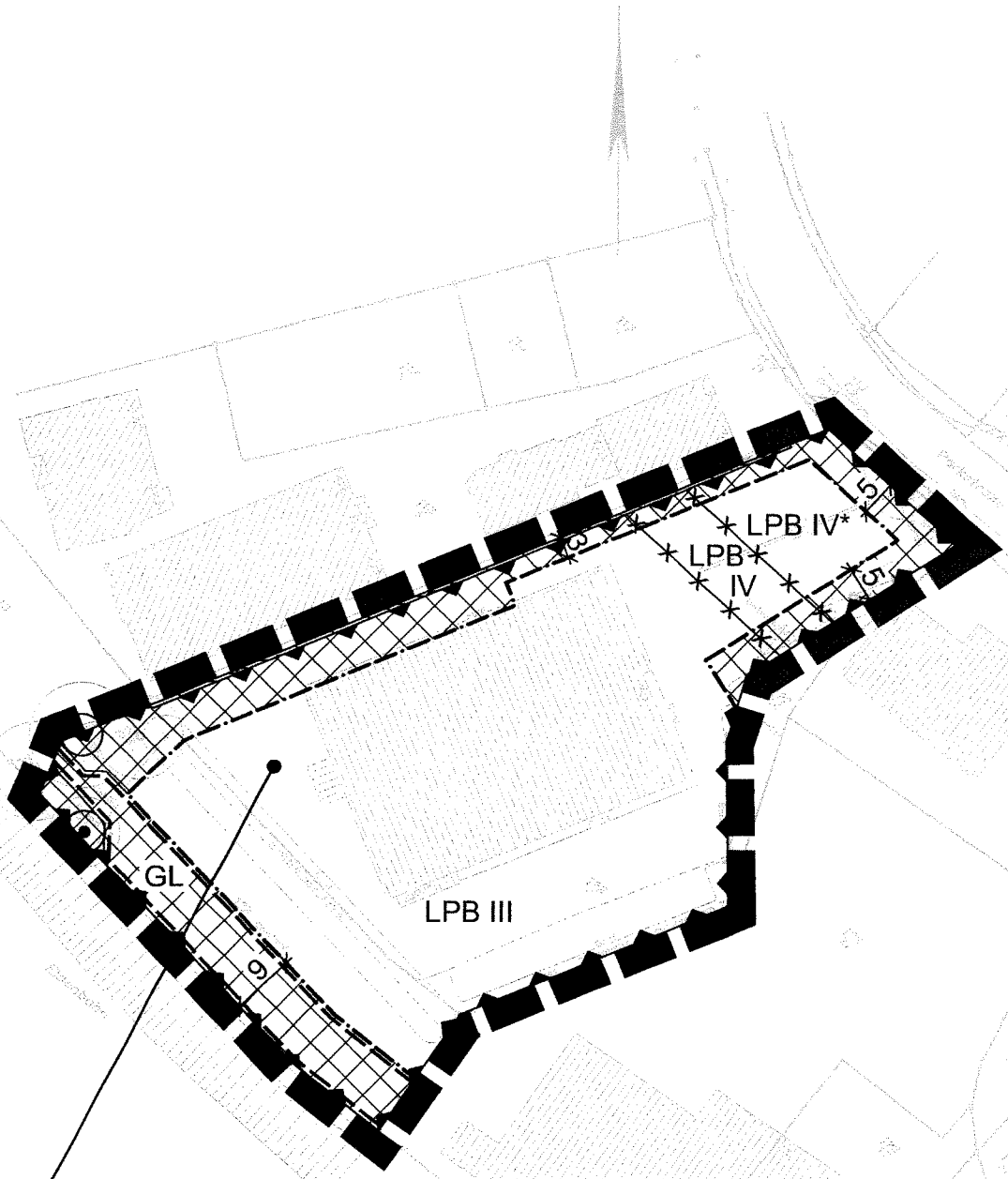
März 2009

M. 1 : 1.000

NWP · Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/ 97174-0
Internet: www.nwp-ol.de

· Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
· 26121 Oldenburg
· 26028 Oldenburg
· Telefax 0441/97174-73
· Email: info@nwp-ol.de

Es gilt die BauNVO 1990



MK	II
0,6	(1,2)
a	

GLL
GEOINFORMATION
LANDENTWICKLUNG
LIEGENSCHAFTEN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2008 Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Kerngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

(1,2) Geschossflächenzahl

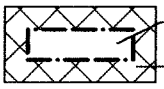
0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

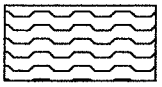
Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

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



Wasserfläche

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

(•) zu erhaltender Baum

15.	Sonstige Planzeichen

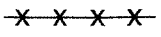


mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche



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

LPB III Lärmpegelbereich



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

(1)

Im Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2, letzte Alternative, BauNVO)
- Tankstellen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauGB) im untersten Vollgeschoss

Im Kerngebiet MK sind sonstige Wohnungen (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) in den Vollgeschossen zulässig, die oberhalb des untersten Vollgeschosses liegen; im untersten Vollgeschoss sind sonstige Wohnungen unzulässig.

Im Kerngebiet sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur bis 1.500 qm Verkaufsfläche zulässig.

(2)

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen (i.S.v. § 1 (3) GaVO (Carports)) gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig. Stellplätze sind zulässig.

(3)

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

(4)

(4)

In der abweichenden Bauweise gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend sind auf Grundlage von § 22 (4) BauNVO Gebäudelängen über 50 m zulässig.

(5)

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten; abgängige Bäume sind artgleich nachzupflanzen.

(6)

Das Gehrecht auf Flurstück 122/16 wird zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
Das Leitungsrecht auf Flurstück 122/16 wird zur Abführung des Oberflächenwassers zugunsten des Trägers der Oberflächenentwässerung festgesetzt.

(7)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Gebäude in schalldämmender Bauweise der Außenbauteile nach den folgenden Maßgaben für die in der Planzeichnung bestimmten Lärmpegelbereiche auszuführen:

- Lärmpegelbereich III

Wohnnutzung o. ä.: $R'_{w,res} = 35$ dB

Büronutzung o. ä.: $R'_{w,res} = 30$ dB

- Lärmpegelbereich IV

Wohnnutzung o. ä.: $R'_{w,res} = 40$ dB

Büronutzung o. ä.: $R'_{w,res} = 35$ dB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämpfte Lüftungssysteme erforderlich, durch die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtert wird. Sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass durch Abschirmwirkung baulicher Anlagen Immissionspegel von weniger als 50 dB(A) an der Fensteröffnung eines Schlafraumes erreicht werden, kann im Einzelfall auf die schallgedämpfte Lüftung verzichtet werden.
In dem mit dem Index * gekennzeichneten Bereich sind die tagsüber zum längeren Aufenthalt im Freien genutzten Einrichtungen (z. B. Terrassen, Spielbereiche für Kleinkinder, Balkone) auf der der Parkstraße abgewandten Seite im Schallschatten der baulichen Anlagen anzulegen.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, 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 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 4 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. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen.

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.