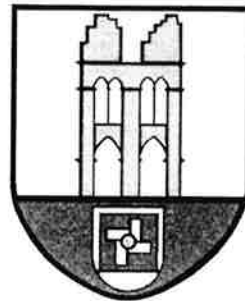


# GEMEINDE HUDE

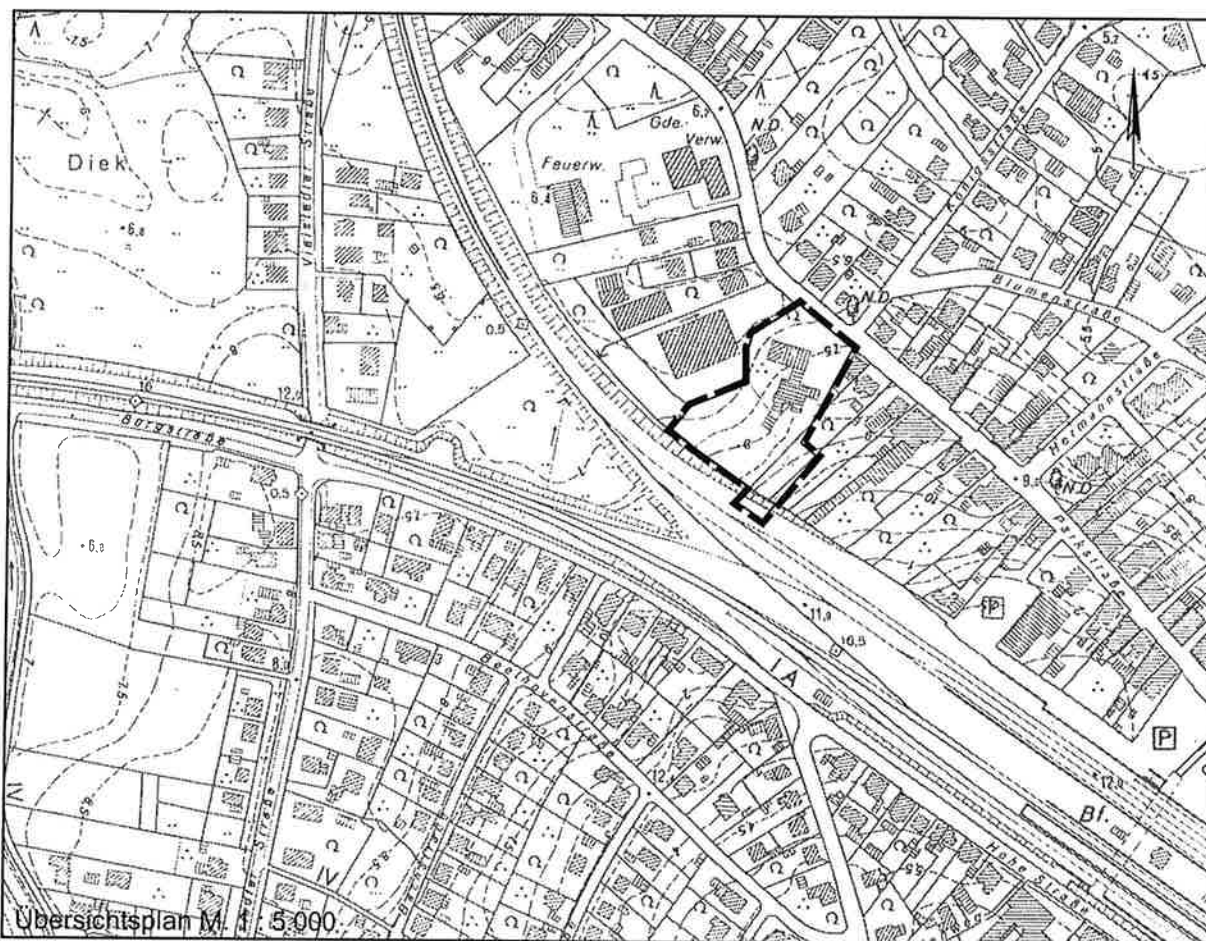
(Oldb.)



## Bebauungsplan Nr. 15i / Teilbereich I

"Ortskern Hude -  
Parkstraße / Hofstelle Wenke"

mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 NBauO



Juni 2004

M 1 : 1.000



NWP · Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/ 97174-0

· Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
· 26121 Oldenburg  
· 26028 Oldenburg  
· Telefax 0441/9717473

# Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Hude diesen Bebauungsplan Nr. 15i / Teilbereich I, „Ortskern Hude – Parkstraße / Hofstelle Wenke“, Teilbereich I, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hude, den 23.12.2004.....

L. S.

gez. Axel Jahnz  
Der Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Hude hat in seiner Sitzung am 06.09.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15i / Teilbereich I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 (1) BauGB am 01.11.2001 in der „Nord-West-Zeitung“ bekanntgemacht worden.

Hude, den 23.12.2004.....

gez. Axel Jahnz  
Der Bürgermeister

## Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
Maßstab: 1 : 1.000

Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Verwertung für nicht-eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörden zulässig (§ 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11./2001.....).

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 30.12.2004.....

L. S.

gez. H. Wegner  
Dipl. Ing. H Wegner  
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

### **Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Hude ist gemäß § 10 (3) BauGB am 24.12.2004.. im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 15i / Teilbereich I ist damit am 24.12.2004 in Kraft getreten.

I. V.

Hude, den 03.01.2005

gez. Bogun

Der Bürgermeister

### **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung**

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Flächennutzungsplanänderung sind beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Hude, den .....

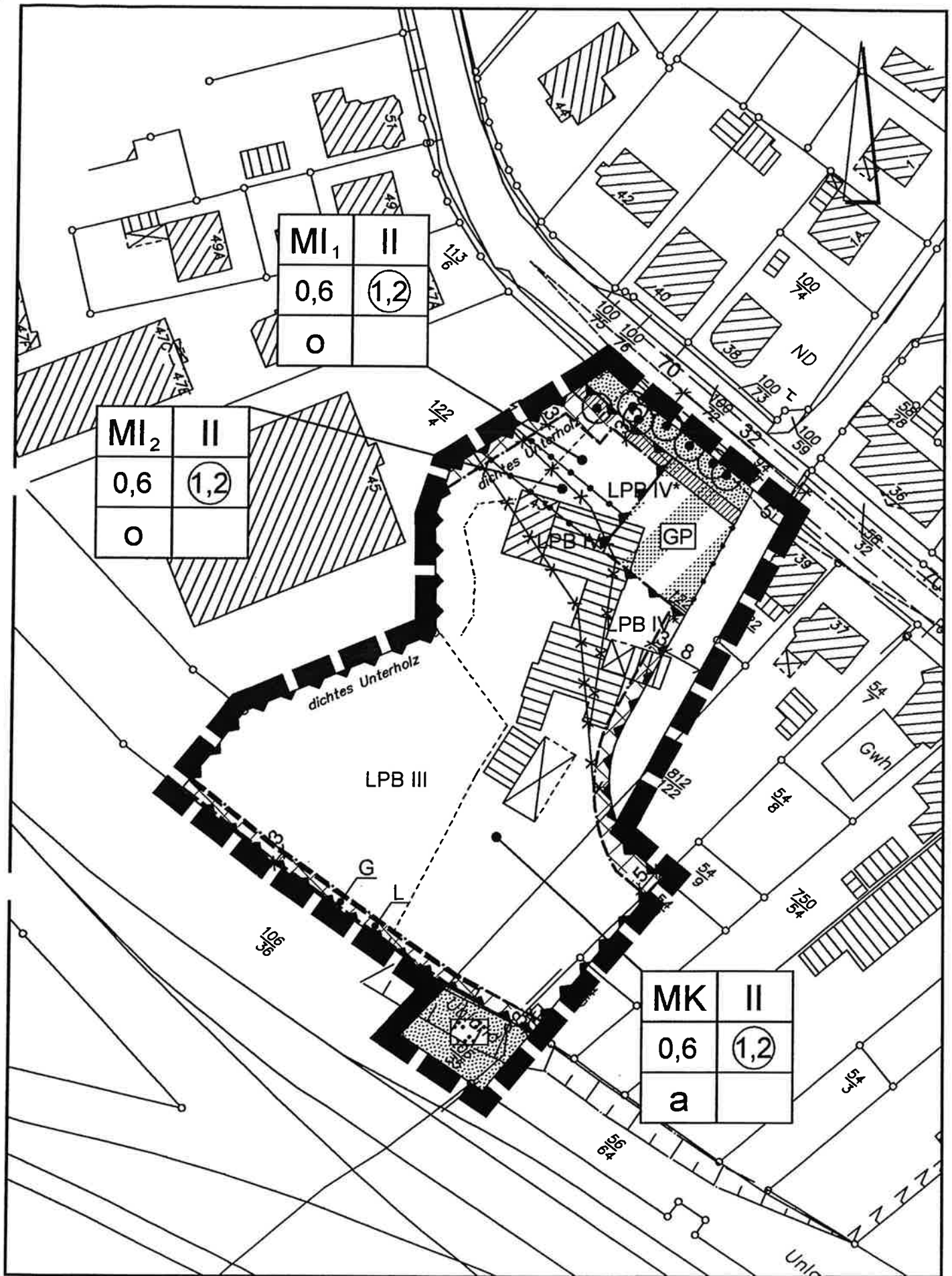
Der Bürgermeister

### **Beglaubigungsvermerk**

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hude, den .....

Unterschrift



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete



Kerngebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

1,2

Geschoßflächenzahl

0,6

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

Offene Bauweise

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze



Baulinie



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche mit Regelung gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 2

## 6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

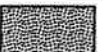


Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

GP

Zweckbestimmung: Gemeindeplatz

## 9. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche



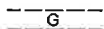
Zweckbestimmung: Parkanlage

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

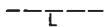


zu erhaltender Einzelbaum

## 15. Sonstige Planzeichen



mit Gehrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit



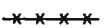
mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Träger der Oberflächenentwässerung



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

LPB III

Lärmpegelbereich



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# **Textliche Festsetzungen**

## **(1)**

Im Mischgebiet MI 1 (§ 6 BauNVO) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)
- Wohnungen im untersten Vollgeschoss
- Stellplätze, Carports und Garagen

Im Mischgebiet MI 2 (§ 6 BauNVO) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)
- Wohnungen im untersten Vollgeschoss

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.

## **(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.

Innerhalb der durch eine Schraffur gekennzeichneten nicht überbaubaren Fläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen (i.S.v. § 1 (3) GaVO (Carports)) gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig. Versiegelungen sind nur mit wasser-durchlässigen Belägen zulässig.

## **(3)**

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.

## **(4)**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Wegeverbindungen zulässig.

## **(5)**

Für je 6 Stellplätze ist ein Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm auf den Stellplatzflächen zu pflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Es sind Baumscheiben von mind. 2,50 m x 2,50 m anzulegen.

## **(6)**

Das Gehrecht auf Flurstück 122/3 wird zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

(7)

Das Leitungsrecht auf Flurstück 122/3 wird zur Abführung des Oberflächenwassers zugunsten des Trägers der Oberflächenentwässerung festgesetzt.

(8)

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.:  $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$

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

- Lärmpegelbereich IV

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

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

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 Schlafrumes 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.

## Örtliche Bauvorschriften

### § 1

Im gesamten Geltungsbereich sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 35 ° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen, offene Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

## 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 las-

sen, 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.
4. Die Flächen der im 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). Ausgenommen hiervon sind vorhandene, in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Bäume
5. Im Überschneidungsbereich mit diesem Bebauungsplan Nr. 15i tritt der Bebauungsplan Nr. 15b außer Kraft.