PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Hude diesen Bebauungsplan Nr. 63 - Wüsting / An der Bahn, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hude, den 17.04.1997

gez. Pflug — Bürgermeister

L.S.

gez. Heinemann — Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß: Der Rat der Gemeinde Hude hat in seiner Sitzung am 29.04.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 - Wüsting / An der Bahn beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.05.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hude, den 17.04.1997

gez. Heinemann — Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 71, Gemarkung Hude, Gemeinde Hude, Maßstab 1:1000, AB 96-019-001 LA. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz v. 02.07.1985, Nds. GVBl., S. 187). Dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.01.1996). 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 22.04.97

L.S.

gez. H. Wagner — Dipl.-Ing. H. Wagner (ÖBVI)

Planverfasser: Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

plan kontor oldenburg
Lindenallee 23, 26122 Oldenburg, Tel.: 0441/97201-0

Oldenburg, den 15.04.97

gez. Petes Meyer — Dipl.-Ing. P. Meyer

Öffentliche Auslegung: Der Rat der Gemeinde Hude hat in seiner Sitzung am 18.09.1996 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 15.10.1996 bis zum 15.11.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hude, den 17.04.1997

gez. Heinemann — Gemeindedirektor

Erneute Auslegung: Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Hude hat in seiner Sitzung am 16.12.1996 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes ~~und der Begründung~~ zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.12.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 03.01.1997 bis zum 03.02.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Hude, den 17.04.1997

gez. Heinemann — Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß: Der Rat der Gemeinde Hude hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.03.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hude, den 17.04.1997

gez. Heinemann — Gemeindedirektor

Genehmigungsverfahren: Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 u. 3 BauGB am 28.04.97 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ~~mit Maßgaben / mit Ausnahme der gekennzeichneten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Wildeshausen, den 14.07.97

Im Auftrage gez. Eilers

L.S.

Landkreis Oldenburg

Beitrittsbeschluß: Der Rat der Gemeinde Hude ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az: .....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Hude, den

Gemeindedirektor

Bekanntmachung: Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 05.08.1997 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 05.08.1997 rechtsverbindlich geworden.

Hude, den 21.08.1997

i.V. gez. Vorkampf — Gemeindedirektor

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

Hude, den

Gemeindedirektor

Abwägungsmängel: Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hude, den

Gemeindedirektor

Bearbeitungsstand: 10.12.1996

Planzeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung

- GEE — Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen
- MI — Mischgebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 — Grundflächenzahl
- 1,0 — Geschoßflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- Hmax12 — maximale Gebäudehöhe in Metern

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

Grünflächen

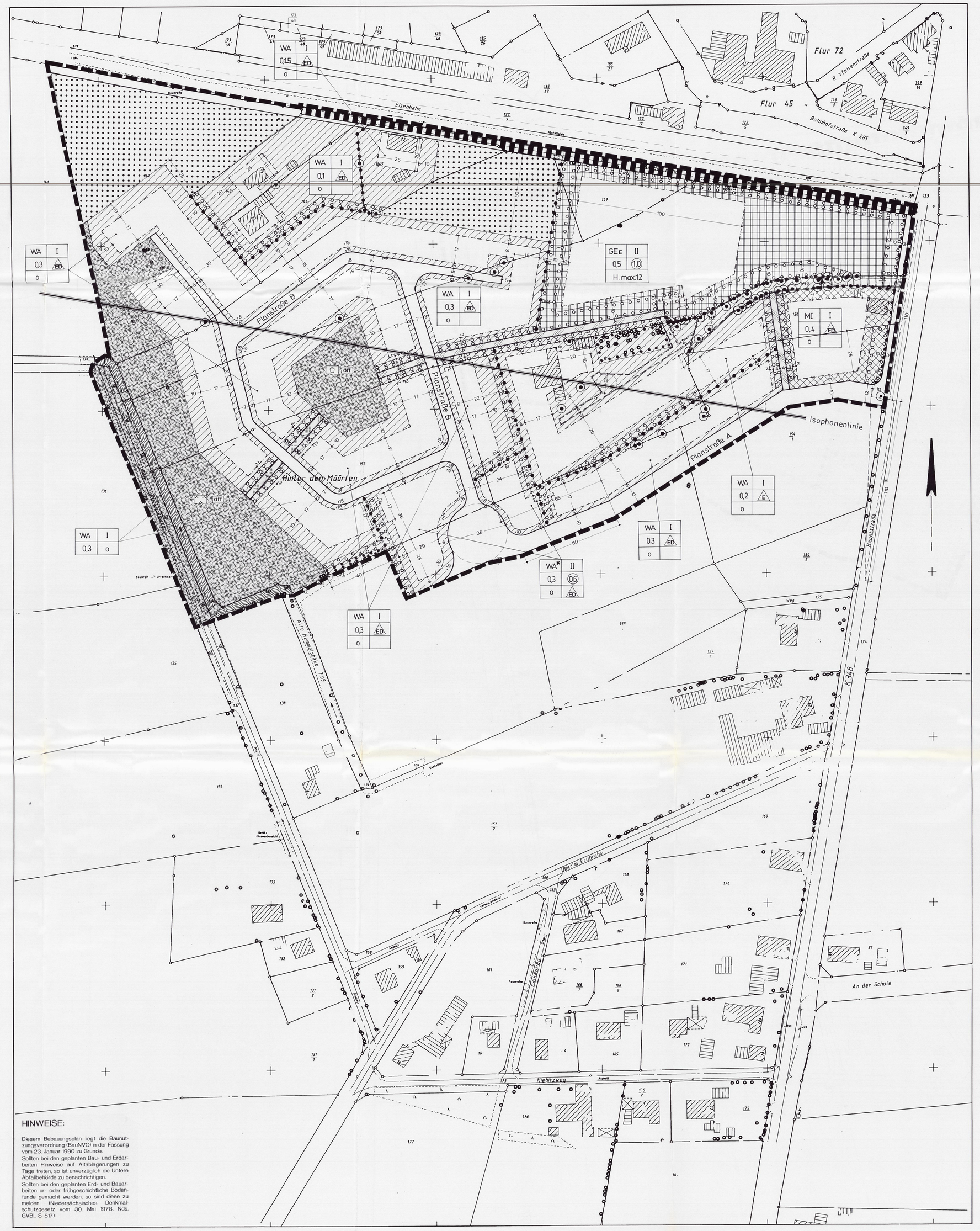
- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

Sonstige Festsetzungen

- Wald
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- zu erhaltender Einzelbaum
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen

- Fläche für Bahnanlagen
- vorhandener Wasserzug
- Sichtdreieck; im Bereich zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberflächen von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten (festgesetzter Baumbestand ausgenommen)
- Isophonenlinie (Linie gleicher Schallbelastung durch Schienenverkehrslärm)



HINWEISE:

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 zu Grunde.

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

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese zu melden. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Nds. GVBl. S. 517)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

TF 1: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - ausgenommen die als WA* gekennzeichneten Gebiete - sind in Wohngebäuden höchstens zwei Wohnungen (je Einzelhaus / je Doppelhaushälfte / je Gruppenhaus) zulässig. Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 500 Quadratmeter je Einzelhaus und 350 Quadratmeter je Doppelhaushälfte. Die maximale Gebäudelänge bei Einzel- und Doppelhäusern beträgt 25 Meter.

TF 2: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - ausgenommen die als WA* und GEE gekennzeichneten Gebiete - müssen Gebäude eine Traufhöhe zwischen 2,5 Metern und 4,0 Metern und eine Firsthöhe zwischen 7,0 Metern und 10,0 Metern aufweisen. Davon abweichend müssen - auch in den als WA* und GEE gekennzeichneten Gebieten - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) - sofern sie Gebäude im Sinne der NBauO sind - und Garagen (§ 1 GaVO) eine Traufhöhe zwischen 1,5 Metern und 2,5 Metern und eine Firsthöhe zwischen 4,0 Metern und 4,5 Metern aufweisen. Für die Giebelseiten von Gebäuden mit Krüppelwalmdach, für Dachgauben und, falls erforderlich, für Dachbegrünungen können ausnahmsweise Abweichungen von den festgesetzten Traf- und Firsthöhen zugelassen werden. Bezugspunkt (Nullpunkt) für alle Höhenangaben ist die Oberfläche der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Als Traufpunkt ist der Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut anzunehmen. Als Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes anzunehmen. Schornsteine, Antennen und vergleichbare Dachaufbauten bleiben unberücksichtigt. ~~Die Vorschriften über Traf- und Firsthöhen gelten nicht für Gebäude, die gemäß~~ § 69 Abs. 1 NBauO genehmigungsfrei sind.

TF 3: Im festgesetzten Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 Quadratmetern Verkaufsfläche, Wohnungen und Vergnügungsstätten aller Art sind dort unzulässig. Im festgesetzten Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art unzulässig. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind dort unzulässig.

TF 4: Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind freiwachsende Gehölzstreifen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf je zwei Quadratmetern zu bepflanzender Fläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Bäume sind als Baumschulware, Hochstämme, mindestens zweimal verpflanzt, Stammumfang mindestens zehn Zentimeter, zu pflanzen. Sträucher sind als Baumschulware, mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 0,6 Meter hoch, zu pflanzen. Gegebenenfalls vorhandene Gehölzbestände sind dabei in die Gestaltung einzubeziehen. Beeinträchtigungen dieser Gehölzstreifen durch die Nutzung der angrenzenden Flächen sind auszuschließen. Abgängige Bäume und Sträucher sind laufend zu ersetzen. Die Artenauswahl ist anhand der Pflanzenliste im Anhang zur Begründung zu treffen.

TF 5: Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihrer Entwicklung durch die Nutzung der angrenzenden Flächen - insbesondere des Kronen- und Wurzelbereiches - sind auszuschließen. Abgängige Bäume und Sträucher sind umgehend zu ersetzen, dabei ist die Artenauswahl anhand der Pflanzenliste im Anhang zur Begründung zu treffen.

TF 6: Der festgesetzte Wald ist mit standortheimischen Gehölzen aufzuforsten und als naturnaher Laubwaldbestand zu entwickeln. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und unterliegen nicht einer nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgerichteten Holznutzung. Die zur Pflege, Entwicklung und Sicherung des Baumbestandes erforderlichen forstwirtschaftlichen Maßnahmen bleiben unberührt.

TF 7: Stellplätze und Garagen dürfen im Allgemeinen Wohngebiet in mehr als 15 Metern Entfernung von der jeweiligen Erschließungsstraße nicht angeordnet werden. Die Erschließung der Grundstücke im festgesetzten Mischgebiet darf ausschließlich von der Planstraße erfolgen. Bereits vorhandene, andere Ein- und Ausfahrten genießen Bestandsschutz.

TF 8: Nördlich der in der Planzeichnung eingetragenen Isophonenlinie sind die Grundrisse von Wohnungen so zu gestalten, daß die Fenster von Schlafräumen von der Bahnstrecke abgewandt sind. Als abgewandt gelten Fenster, die in den Bereich zwischen 100 Grad und 190 Grad (0 Grad = Norden) orientiert sind. Bei Neubau von Wohngebäuden oder bei wesentlichen Änderungen oder Umbauten solcher Gebäude, die einem Neubau gleichkommen, sind darüber hinaus Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich III der DIN 4109 vorzusehen, soweit sich das Gebäude mehr als 80 Meter nördlich der Isophonenlinie befindet. Bei Gebäuden, die sich mehr als 110 Meter nördlich der Isophonenlinie befinden, gilt entsprechend Lärmpegelbereich IV der DIN 4109. Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit sichergestellt ist, daß dem Schallschutz in gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird.

TF 9: Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 600 Quadratmeter Grundstücksfläche je ein Obstbaum (Kernobst- Hochstamm, Baumschulware, 3 x verpflanzt, mindestens 12 cm Stammumfang) anzupflanzen. Statt zweier Obstbäume kann auch eine Winterlinde, Stieleiche oder Esche in gleicher Qualität angepflanzt werden.

Örtliche Bauvorschriften:

§ 1: Als Material für die Dacheindeckung von Gebäuden sind ausschließlich rote oder schwarze Tonpfannen bzw. Betondachsteine (RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 7021 oder 9011) zulässig. Die Anbringung von Solarenergieanlagen und die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

§ 2: Soweit Gebäudefassaden als Sichtmauerwerk ohne Farbanstrich hergestellt werden, sind ausschließlich solche Steine zu verwenden, deren Farbton RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013 oder 3016 entspricht.

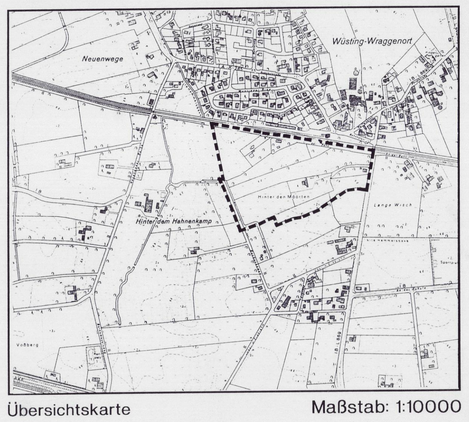
§ 3: Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle zu versickern, zu verregnen oder zu verrieseln.

Ausfertigung

GEMEINDE HUDE

Bebauungsplan Nr. 63
- Wüsting / An der Bahn -
(mit örtlichen Bauvorschriften)

für ein Gebiet südlich der Bahnstrecke Hude - Oldenburg zwischen der Hauptstraße (K 348) und dem Kuckucksweg



Übersichtskarte — Maßstab: 1:10000

plan kontor oldenburg

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23, 26122 Oldenburg, Tel.: 0441 / 97201-0