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 (Oldb) diesen Bebauungsplan Nr. 67 - Hauptstraße / Über m Erdbrahm, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hude, den 16.04.1999

L.S. (Siegel)

gez Jahnz (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Hude hat in seiner Sitzung am 24.09.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.10.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hude, den 16.04.1999

gez Jahnz (Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Flur 71, Gemarkung Hude, Gemeinde Hude

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.12.1997, AB 96-019-002 LA). 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 09.04.1999

gez Wegner gez. i.V. Damm
Amtlich bestellter Vermessungsingenieur (Dipl.-Ing. Helmut Wegner, ÖbVI)

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 05.07.1999

gez Meyer (Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Hude hat in seiner Sitzung am 20.05.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 22.06.1998 bis einschließlich 22.07.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hude, den 16.04.1999

gez Jahnz (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Hude hat in seiner Sitzung am 07.10.1998 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans 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 08.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 19.10.1998 bis 02.11.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hude, den 16.04.1999

gez Jahnz (Bürgermeister)

Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Hude hat nach Prüfung der Anregungen den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.11.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hude, den 16.04.1999

gez Jahnz (Bürgermeister)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 12 BauGB am 30.04.1999 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.1999 rechtsverbindlich geworden.

Hude, den 05.08.1999

gez. Axel Jahnz (Bürgermeister)

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

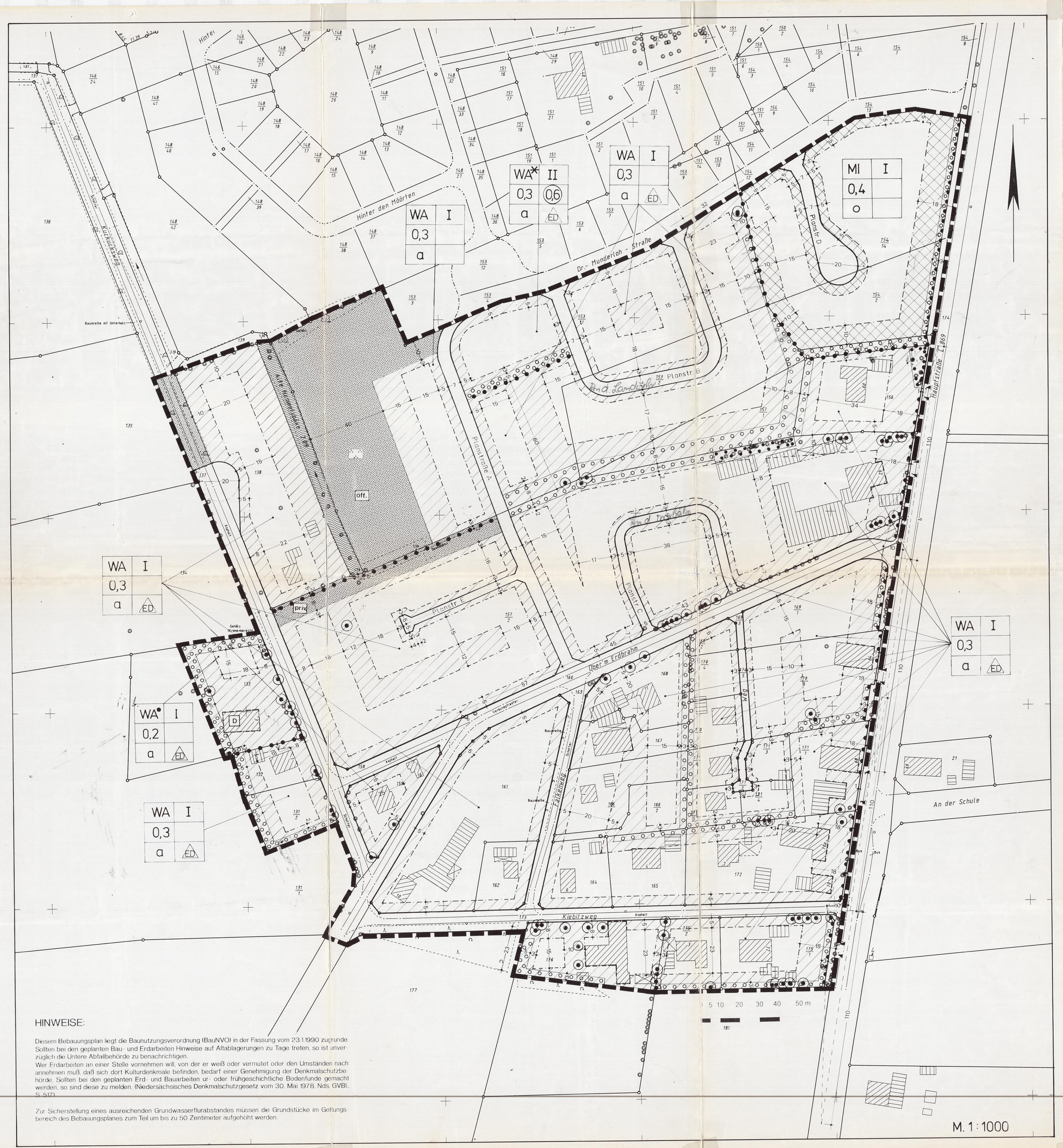
Hude, den

(Bürgermeister)

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttretendes Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hude, den

(Bürgermeister)



M. 1 : 1000

HINWEISE:

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 zugrunde.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. 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).

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Grundwasserflurabstandes müssen die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Teil um bis zu 50 Zentimeter aufgehöht werden.

Planzeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung

- MI — Mischgebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 — Grundflächenzahl
- 0,6 — Geschoßflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- a — abweichende Bauweise: offene Bauweise mit Beschränkung der Gebäudelänge gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

Grünflächen

- Grünflächen (öff.= öffentlich / priv.= privat)
- Zweckbestimmung: Parkanlage

Sonstige Festsetzungen

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- zu erhaltender Einzelbaum
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen

- vorhandener Wasserzug
- Sichtdreieck, im Bereich zwischen 0.8 m und 2.5 m über Fahrbahnoberflächen von jeder sichtbehinderten Nutzung freizuhalten (festgesetzter Baumbestand ausgenommen)
- D — Baudenkmal

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 oberflächig zu versickern. Sickerschächte und Verrieselungen sind nicht zulässig. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes kann bei Sickerschächten und Verrieselungssträngen nicht der erforderliche Abstand zum Grundwasser eingehalten werden.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

TF 1: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - ausgenommen das als WA* gekennzeichnete Gebiet - 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, 350 Quadratmeter je Doppelhaushälfte und 200 Quadratmeter je Gruppenhaus. Die maximale Gebäudelänge bei Einzel- und Doppelhäusern beträgt 25 Meter, bei Hausgruppen 30 Meter.

TF 2: In allen festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten - ausgenommen das als WA* gekennzeichnete Gebiet - 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 im Mischgebiet (MI) und in dem als WA* gekennzeichneten Gebiet - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) - sofern sie Gebäude im Sinne der NBauO sind - und Garagen (§ 1 GaVO) wenn sie eine Grundfläche von mehr als 30 Quadratmetern haben, 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 Kniestelwalmdach, für Dachgauben und, falls erforderlich, für Dachbegrünungen können ausnahmsweise Abweichungen von den festgesetzten Traufe- 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 Traufe und Firsthöhen gelten nicht für Gebäude, die gemäß § 69 Abs. 1 NBauO genehmigungsfrei sind.

TF 3: Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art - auch ausnahmsweise - unzulässig. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind dort auch ausnahmsweise - 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: Stellplätze und Garagen dürfen im Allgemeinen Wohngebiet in mehr als 15 Metern Entfernung von der jeweiligen Erschließungsstraße nicht angeordnet werden.

TF 7: Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind - sofern ein Abstand von 40 Metern zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße (K 348) unterschritten wird - beim Neubau, bei Anbauten oder bei wesentlichen Änderungen oder Umbauten von Wohngebäuden, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich III der DIN 4109 vorzusehen. Von diesen Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit sichergestellt ist, daß dem Schallschutz in gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird.

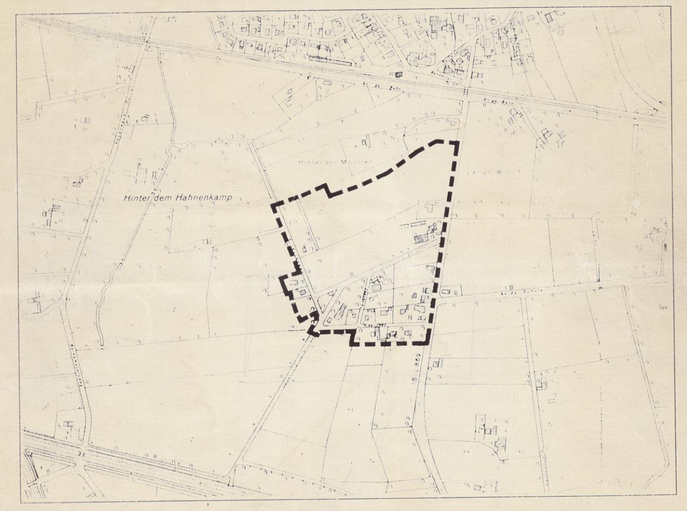
TF 8: Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist pro angefangene 600 Quadratmeter Grundstücksfläche je ein Obstbaum (Kernobst- Hochstamm, Baumschulware, 3 x verpflanzt, mindestens 12 cm Stammumfang) anzupflanzen. Statt zweier Obstbäume kann auch eine Winterlinde, Stieleiche oder Esche in gleicher Qualität angepflanzt werden.

TF 9: In dem als WA* festgesetzten Teil des Allgemeinen Wohngebietes sind Garagen und Nebenanlagen, sofern sie Gebäude im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gemeinde Hude

Bebauungsplan Nr. 67
„Hauptstraße / Über`m Erdbrahm"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan 1 10.000

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

Bearbeitungsstand: 8.09.1998