

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hude hat in seiner Sitzung am 22.02.2007 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 beschlossen. In seiner Sitzung am 26.04.2007 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes nach dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hude, den 10.08.2011
gez. Jahnz
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hude hat in seiner Sitzung am 26.04.2007 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und hat die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit der Begründung haben vom 08.05.2007 bis 08.06.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hude, den 10.08.2011
gez. Jahnz
Der Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hude hat in seiner Sitzung am 21.06.2007 dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 beschlossen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können (§ 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Dauer der Auslegung wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB verkürzt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung haben vom 09.07.2007 bis 23.07.2007 gemäß § 3 Abs. 2 / § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hude, den 10.08.2011
gez. Jahnz
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hude hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 nach Prüfung der Anregungen und Hinweise gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.11.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) nebst Begründung beschlossen.

Hude, den 10.08.2011
gez. Jahnz
Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.08.2011 im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Die Bebauungsplanänderung ist damit am 19.08.2011 rechtsverbindlich geworden.

Hude, den 22.08.2011
Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung oder sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hude, den
Der Bürgermeister

HINWEISE

Dieser Bebauungsplanänderung liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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.

Die Sichtdreiecke an der K 348 sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher als 0,80 cm (einzelne Bäume ausgenommen) freizuhalten.

Aus dem Plangebiet können keine Ansprüche wegen der von der K 348 ausgehenden Emissionen an die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr gestellt werden.

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab 1: 1000
Gemeinde-Hude, Gemarkung Hude, Flur 71

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 –VORIS 21160 01-).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oldenburg, den 12.08.2011
L.S.
gez. Wegner
(OBVI Wegner)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ernenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
Oldenburg, den 22.09.2009
gez. Lüders
(Dipl.-Ing. Lüders)

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), in der zuletzt gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Hude die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hude, den 10.08.2011
L.S.
gez. Jahnz
Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen

1.1 Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes GGe sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GGe sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsfachpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig.
(gem. § 1 Abs. 6 BauGB)

2. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt; der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile in Sinne der Bauordnung wie z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Seile, u.ä. zulässig.
(gem. § 18 BauNVO)

3. Abweichende Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen bis zu 60 m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

4. Lärmschutz

Innerhalb der Flächen, in denen Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. Die nicht nach Süden gewandten Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 Tabelle 24 und 25 entsprechen. Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

Danach ergeben sich für Büroräume folgende resultierende Schalldämm-Maße:

Lärmpegelbereich LP IV 35 dB
Lärmpegelbereich LP V 40 dB

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

5. Anpflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist anhand der im Anhang zur Begründung abgedruckten Liste zu treffen: 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 (1) 25a) BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 56, 97 und 98 NBauO)

§ 1 Oberflächenwasserableitung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser der Pkw-Stellplätze ist ebenfalls auf den Grundstücksflächen (im Einzelfall nach Vorklärung) zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser der sonstigen privaten Flächen (z.B. Lkw-Stellplätze u.ä.) darf nur nach Vorklärung auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden oder ist dem öffentlichen Regenwassersammler zuzuführen. Der Anschluss der Überläufe der privaten Sickeranlagen an die Einrichtungen der Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen ist zulässig, wobei dann max. 1,5 l/s*ha in den öffentlichen Sammler eingeleitet werden dürfen. Eine Ausnahme von der Pflicht zur Versickerung kann zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass keine geeigneten Bodenverhältnisse zur Versickerung auf dem Baugrundstück bestehen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG



eingeschränkte Gewerbegebiete

1,0

Geschoßflächenzahl

0,5

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

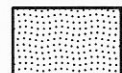
GH 9,0 m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

a

abweichende Bauweise

Baugrenze



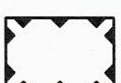
öffentliche Grünflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

Strassenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



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

LP V
LP IV

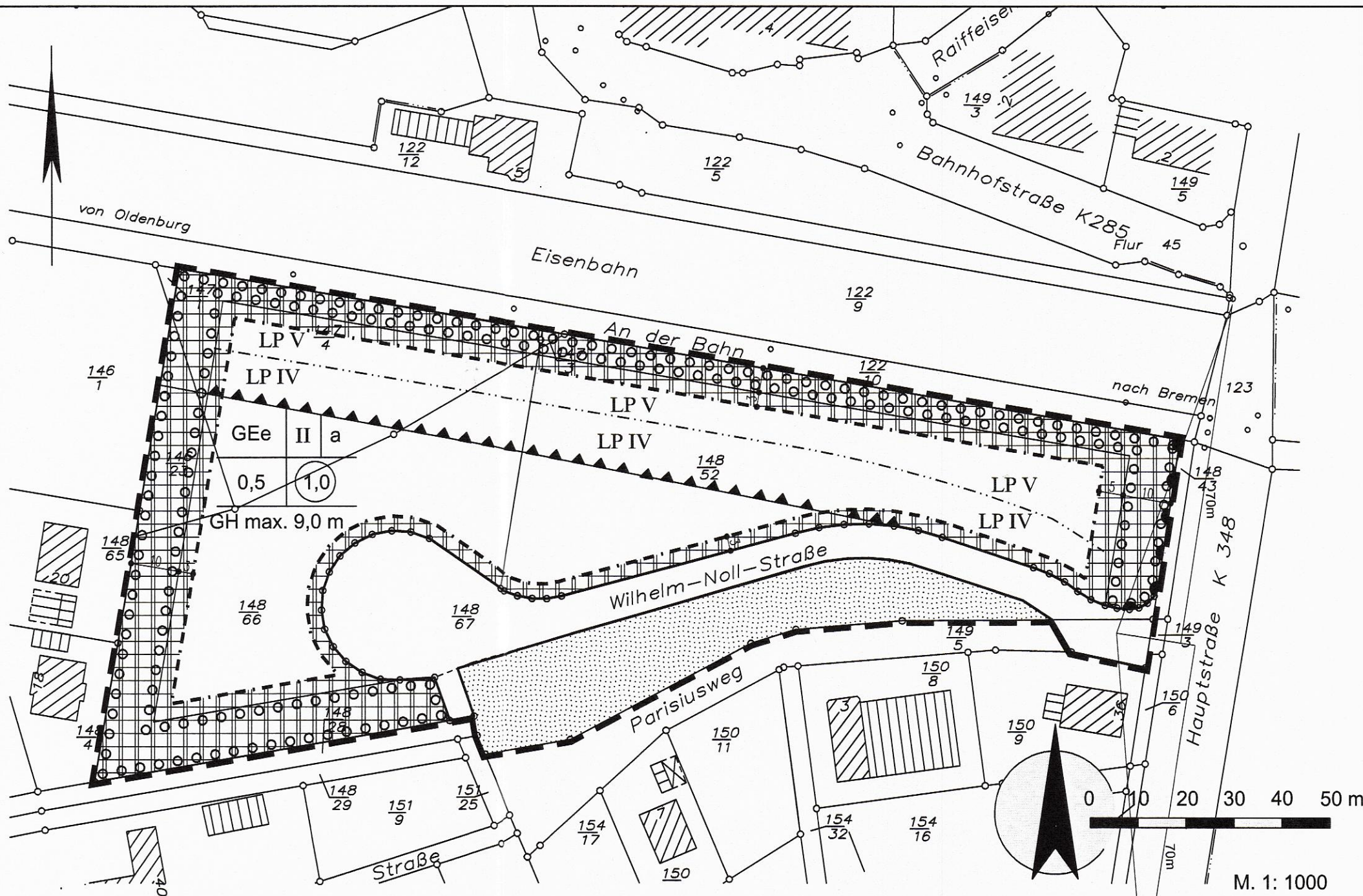
Abgrenzung und Bezeichnung der Lärmpegelbereiche



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Sichtdreieck



M. 1: 1000

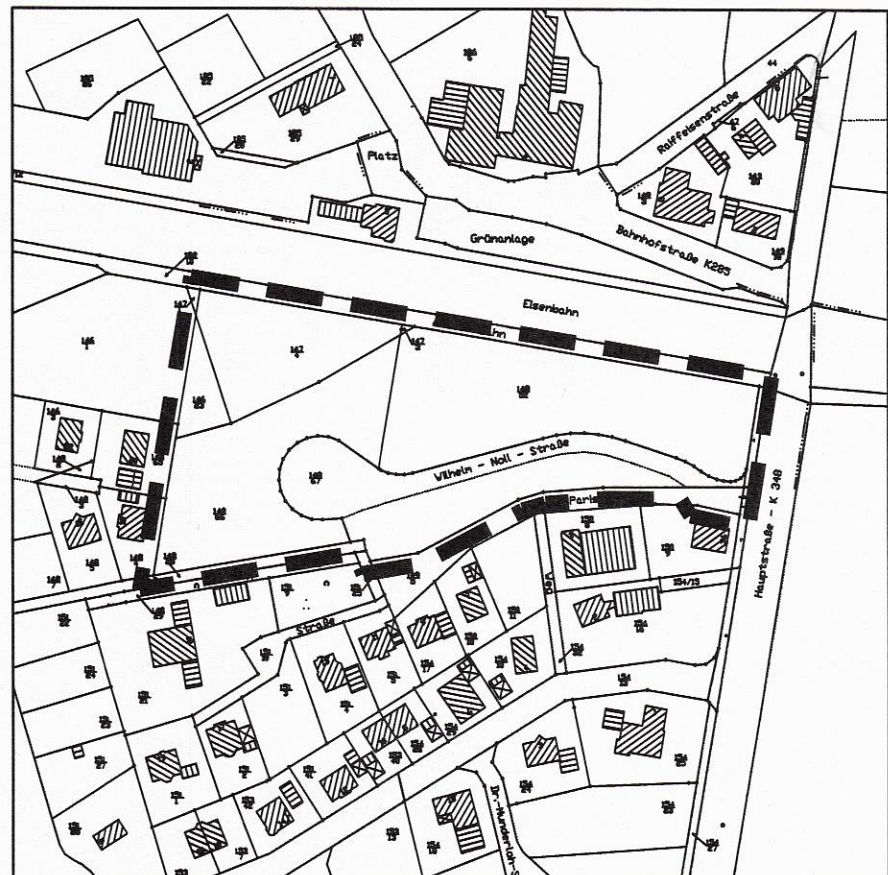
Gemeinde Hude

Bebauungsplan Nr. 63

"Wüsting / An der Bahn"

1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan

pk plankontor städtebau gmbh

Ernenstraße 126 26121 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99