

SATZUNG DER GEMEINDE OLDENDORF ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "Ortszentrum-Nordost" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung (mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Oldendorf diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 "Ortszentrum-Nordost", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Oldendorf, den
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oldendorf hat in seiner Sitzung am **20.03.2012** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 "Ortszentrum Nordost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am **03.04.2012** ortsüblich bekannt gemacht.

Oldendorf, den
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **21.06.2012** dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **02.08.2012** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **20.08.2012** bis **20.09.2012** gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Oldendorf, den
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am **16.10.2012** als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oldendorf, den
(Bürgermeister)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Oldendorf, den
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Oldendorf, den
(Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2012 LGLN



Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.01.2012). 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.

Stade, den
(Amtliche Vermessungsstelle - Katasteramt Stade)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144 - 2179 10, Fax -2179 11

Himmelpforten, den
(Stadtplaner)

Planzeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung

- 0,5 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u.19 BauNVO)
- 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

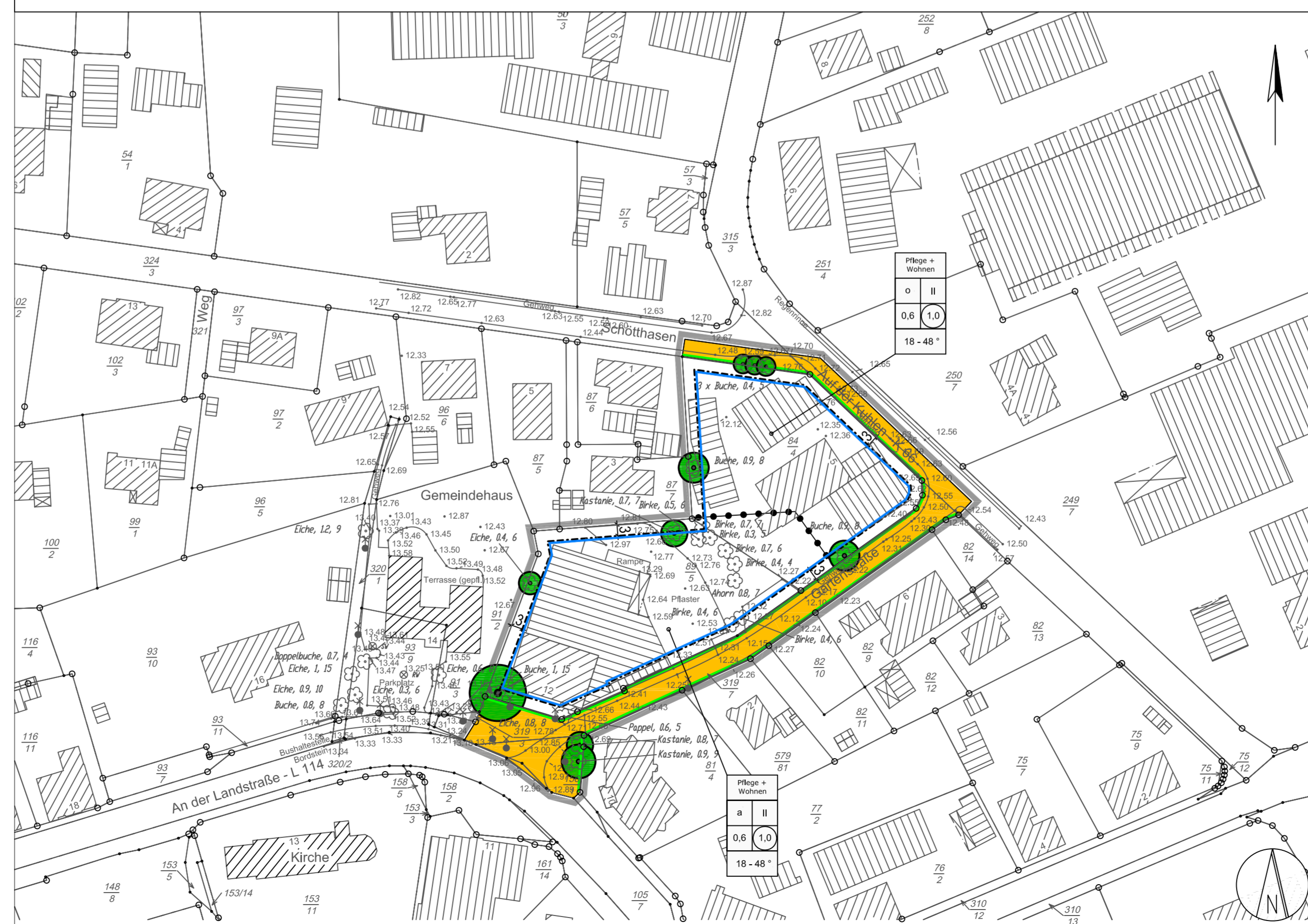
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
zulässige Dachneigung	

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 6/49 Flurstücksnummern
- ▨ vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 "Ortszentrum-Nordost" M 1:1000



Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
 - 1.1** Das Vorhabengebiet dient der Unterbringung folgender Nutzungen:
Pflege und Wohnen
 - 1.2** Zulässig sind Einrichtungen für Pflege + Wohnen, betreutes Wohnen sowie untergeordnet zugeordnete Dienstleistungen wie beispielsweise: Café, Apotheke, Krankengymnastik, Fußpflege, Arzt.
 - 2. Höhen baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 1 und (6) BauGB)
Zulässig ist eine maximale Gebäudehöhe von 26,00 m bezogen auf Normalnull (NN).
 - 3. Bauweise** (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise (a) dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten.
 - 4. Grünordnung** (§9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)
 - 4.1** Je 6 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum (Eiche - Quercus robur) mit einem STU von mindestens 16 cm zu pflanzen.
 - 4.2** Die zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume müssen dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Bei Verlust zu erhaltender oder anzupflanzender Bäume sind innerhalb des Plangebietes als Ersatz zwei Bäume der gleichen Baumart mit einem STU von mindestens 16 cm gemessen in 1 m Höhe auf dem selben Grundstück zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
 - 4.3** Nadelgehölze sind innerhalb des Plangebietes nur als Solitärgehölze, keineswegs jedoch in Reihen oder Gruppen zulässig.
- Ausnahmen (gem. § 31 BauGB)**
Ausnahmsweise ist für den Bereich des Pflegeheims ein 3. Vollgeschoss zulässig, wenn dieses, wie im Vorhabenplan dargestellt, im Dachraum liegt.

Hinweise

Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ein Verdacht auf Bodendenkmale gem. §3 (4) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vor. Nach § 13 (1) NDSchG bedarf es bei Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmal-schutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Baumaßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Der Abtrag des Oberbodens muss durch die Mitarbeiter der Kreisarchäologie archäologisch begleitet werden. Eine Terminabsprache ist 4 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten erforderlich und schriftlich zu bestätigen. Zur weiteren Absprache ist mit der Kreisarchäologie Stade (Daniel Nöslers Tel. 04141/ 542216, daniel.noesler@landkreis-stade.de) Kontakt aufzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass jegliche Art ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich dem Landkreis Stade, Untere Denkmalschutzbehörde, mitzuteilen ist. Grundsätzlich sind Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, zu unterlassen.

Immissionsschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Vorbelastungen bezüglich Schall- und Geruchsimmissionen vor, die teilweise bauliche Maßnahmen erfordern. Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten. Zur Straße Auf der Kühlen sind keine Aufenthaltsräume mit zu öffnenden Fenstern zulässig. Innerhalb der gewachsenen dörflichen Gemengelage ist dem Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme Rechnung zu tragen.

Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)

- 1. Außenwände**
Im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes ist für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbönen zu verwenden. Bis zu einem Anteil von 25 % oder im Bereich der Giebel dreiecke sind auch andere Materialien als Wandverkleidung zulässig. Verglasungen werden nicht auf die 25 % angerechnet.
- 2. Dächer**
 - 2.1** Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO oder Garagen können auch mit von der festgesetzten Dachneigung abweichend flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn ihre Fläche 40 m² nicht überschreiten.
 - 2.2** Zur Verwirklichung besonderer architektonischer Gestaltungen oder zur Schaffung von Vordächern können ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile auch andere Dachneigungen und -gestaltungen zugelassen werden.
 - 2.3** Im gesamten Geltungsbereich ist für die Dacheindeckung nur Material mit matter Oberfläche in den Farben rot und rotbraun zulässig. Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind zulässig.
- 3. Werbeanlagen**
 - 3.1** Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zulässig.
 - 3.2** Die maximale Gesamtfläche je Werbeanlage wird auf 1 x 3 m beschränkt.
 - 3.3** Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Gesamthöhe von 3,00 m einschließlich der Tragkonstruktion bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Anlagen aus Fahnenmast und Flaggen.
 - 3.4** Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen.
- 4. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften**
Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

Übersichtsplan M 1:10.000



Gemeinde Oldendorf
Samtgemeinde Oldendorf - Landkreis Stade

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 "Ortszentrum - Nordost"

Maßstab 1:1000

Auftraggeber:
Gemeinde Oldendorf
Schützenstraße 5
21726 Oldendorf
Vorhabenträger:
Residenz-Gruppe Bremen
Stand: Satzung 17-10-2012

Planverfasser:
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144 - 2179 10, Fax 2179 11