

# SATZUNG DER GEMEINDE OLDENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "DORFKERN"

## MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Oldendorf diesen Bebauungsplan Nr. 18 "Dorfkern", 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 24.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 "Dorfkern" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 10.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Oldendorf, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

#### Aufstellungsbeschluss mit geändertem Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Oldendorf hat in seiner Sitzung am 23.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 "Dorfkern" mit geändertem Geltungsbereich beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 08.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Oldendorf, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2009 **ALNGLL** Gemeinde Oldendorf, Gemarkung Oldendorf, Flur 2, Maßstab: 1:1.000

Auftragsnummer: L4 - 138 / 2009

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 (1), (2), (3), § 9 (1) des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dez 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5). Als Vervielfältigung gilt z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen so wie Speicherung auf Datenträgern.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.07.2009). 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 \_\_\_\_\_ (Katasteramt Stade)

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von: Cappel + Partner, Poststr. 27, 21709 Himmelforten, Tel 04144-2179 10 Fax -2179 11

Himmelforten, den \_\_\_\_\_ (Stadtplaner)

#### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.11.2009 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 08.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 28.12.2009 bis 28.01.2010 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

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 22.02.2010 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 05.03.2010 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)

### Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BauNVO 90).

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**MI** Mischgebiet (§ 9 (1) 1 BauGB, § 6 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

**SO** Sondergebiet, Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel, (§ 9 (1) 1 BauGB, § 11 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

**0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

**0,6** zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

**o** offene Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

**a** abweichende Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

**---** Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

#### 4. Flächen für den Gemeinbedarf

**+** Zweckbestimmung: Kirche / Kirchhof / Dorfplatz (§§ 5 (2) 2 u. (4), 9 (1) 5 u. (6) BauGB)

#### 5. Verkehrsflächen

**---** Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

**---** Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (6) BauGB)

**P** öffentliche Parkfläche (§ 9 (1) 11 BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)

**---** Ein- und Ausfahrtsbereich (§ 9 (1) 11 u. (6) BauGB)

**---** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) 11 u. (6) BauGB)

#### 6. Grünflächen

**---** öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage (§§ 9 (1) 15 und 9 (6) BauGB)

**---** Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 und § 9 (6) BauGB)

#### 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**●** anzupflanzende Bäume (§ 9 (25) BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)

**●** zu erhaltende Bäume (§ 9 (25) BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)

#### 8. Regelungen für den Denkmalschutz

**D** Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 (6) BauGB)

#### 9. Sonstige Planzeichen

**---** Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) 24 BauGB), hier: Lärmschutzwand mit Angabe der Mindesthöhe (h), vgl. textl. Festsetzungen

**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

#### 10. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

**---** sonstige bauliche Maßnahmen mit Bezeichnung

**H** Bushaltestelle (§ 9 (6) BauGB)

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

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

### Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 und § 11 BauNVO)

**1.1** Im Mischgebiet MI sind die in § 6 Abs. 2 Ziff. 6, 7 und 8 der BauNVO allgemeinen zulässigen Nutzungen **Gartenbaubetriebe** (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), **Tankstellen** (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und **Vergnügungstätten** (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig.

**1.2** Im Sondergebiet SO - GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL nach § 11 (3) BauNVO ist ein "Verbrauchermarkt" mit maximal 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Innerhalb dieser Verkaufsfläche sind auch Mietflächen für Konzessionäre zulässig.

#### 2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB, § 16 BauNVO)

**2.1** Im Sondergebiet ist eine Traufhöhe (TH) von maximal 5 m zulässig.

**2.2** Im Mischgebiet ist eine TH von maximal 7 m zulässig.

**2.3** Im Sondergebiet und im Mischgebiet darf eine Firsthöhe (FH) von 12 m nicht überschritten werden.

**2.4** Bezugshöhe zu den zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist die jeweilige Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens des jeweiligen Gebäudes.

#### 3. Grund- und Geschossflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 19 (4) BauNVO)

Im Sondergebiet kann die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die Schaffung der erforderlichen Stellplatzanlage bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

#### 4. 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.

#### 5. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

**5.1** Die anzupflanzenden Bäume müssen als regional heimische Laubbäume mit einem Stammumfang (STU) von mindestens 16 cm gemessen in 1 m Höhe gepflanzt werden.

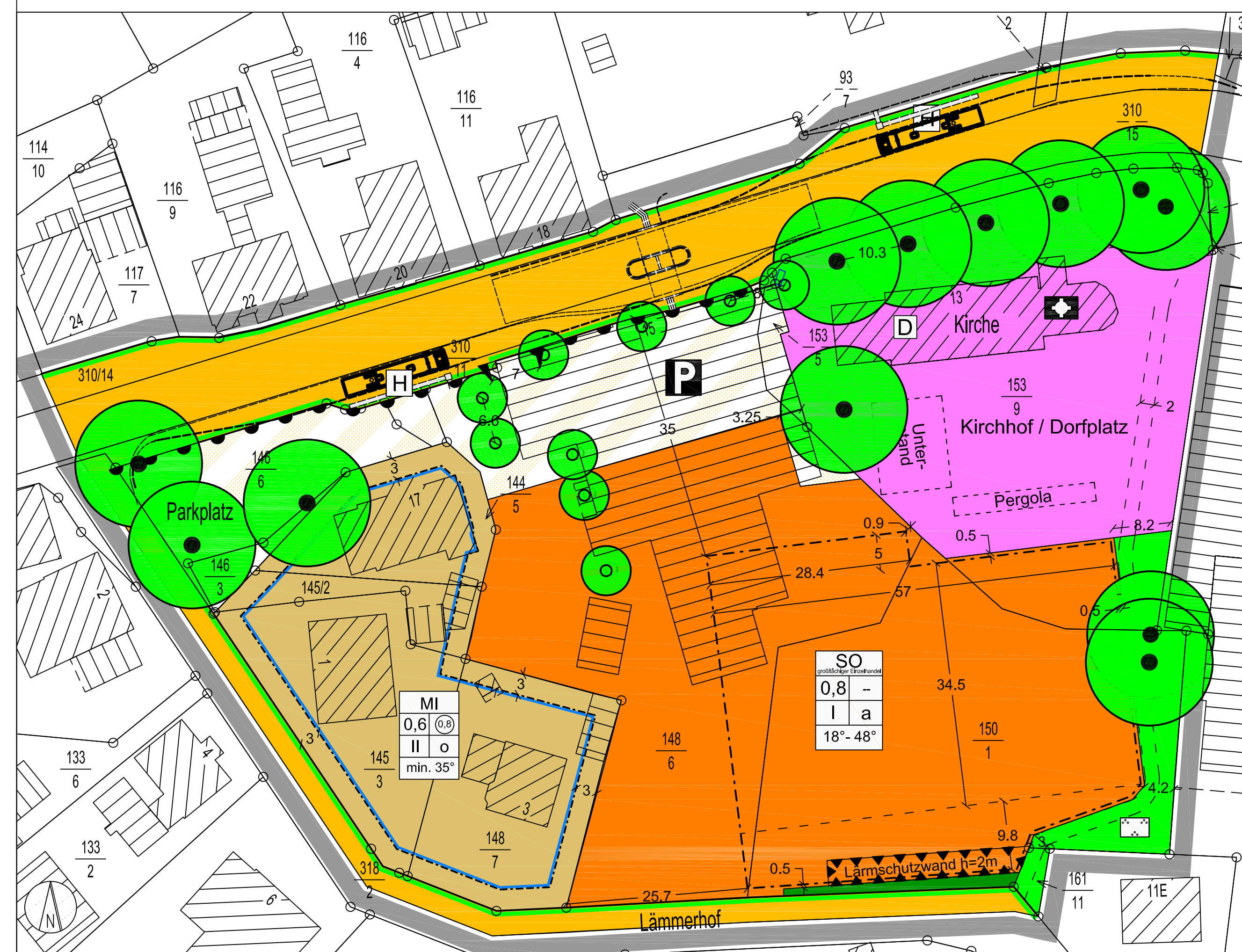
**5.2** Zusätzlich ist je 6 Stellplätze ein heimischer Laubbaum (Eiche - Quercus robur) mit einem STU von mindestens 16 cm zu pflanzen.

**5.3** 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.

**5.4** Nadelgehölze sind innerhalb des Plangebietes nur als Solitärgehölze, keineswegs jedoch in Reihen oder Gruppen zulässig.

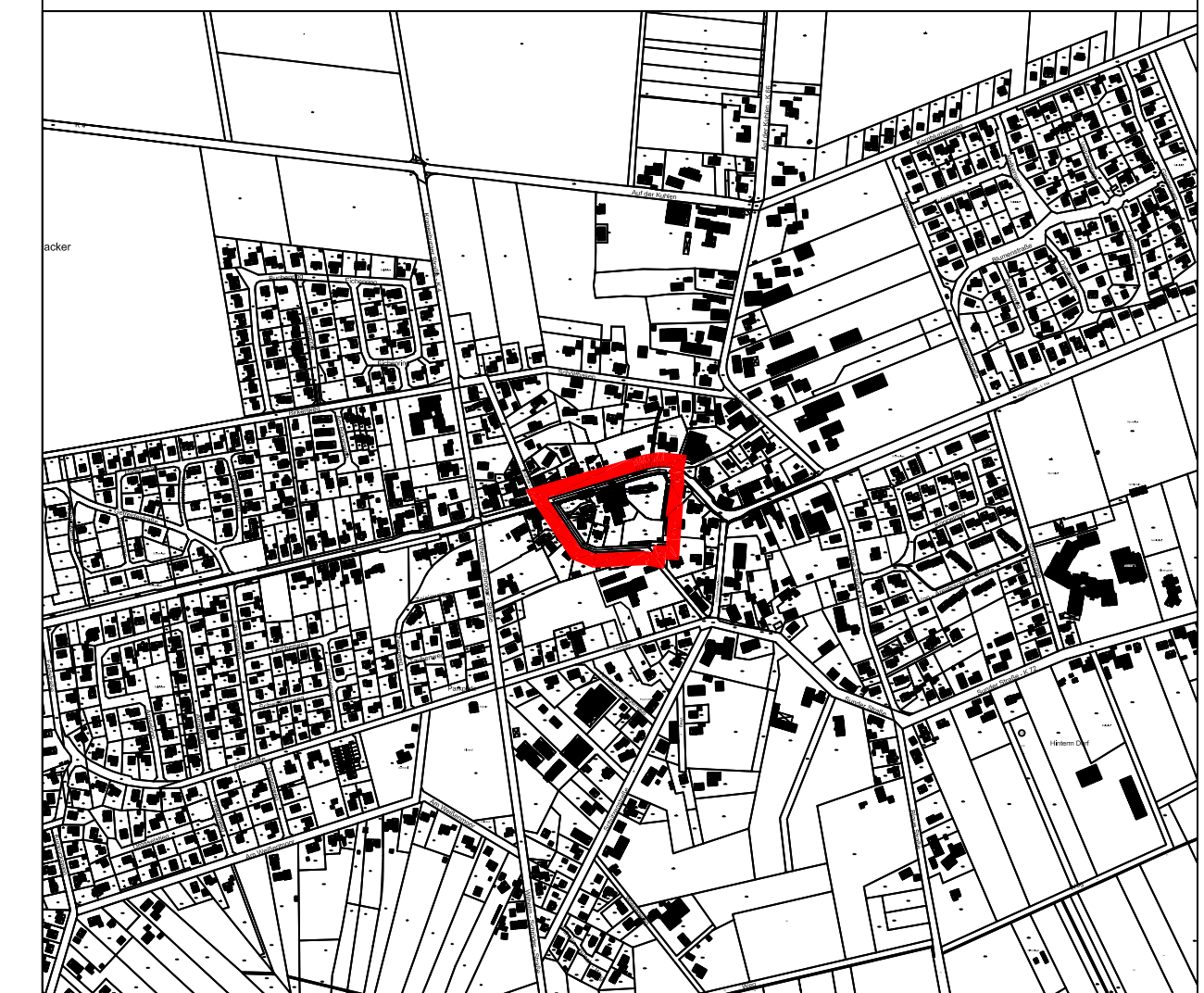
### Planzeichnung

### Maßstab 1 : 500



### Übersichtsplan

Maßstab 1 : 10.000



Gemeinde Oldendorf  
Samtgemeinde Oldendorf - Landkreis Stade

### Bebauungsplan Nr. 18 "Dorfkern"

mit örtlichen Bauvorschriften

Stand: Satzung

#### Planverfasser:

Gemeinde Oldendorf  
Schützenstraße 5  
21726 Oldendorf  
Tel.: 04144 - 6099 - 0

**cappel + partner**  
architektur und stadtplanung  
Poststraße 27, 21709 Himmelforten  
Tel.: 04144 - 2179 - 10  
www.cap-plan.de