Planzeichenerklärung

Allgemeines Wohngebiet 1, (vgl. Textfestsetzungen) (Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet 2, (vgl. Textfestsetzungen) (Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

0,4 **Grundflächenzahl (GRZ)** (Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

0,7 **Geschoßflächenzahl (GFZ)** (Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

zulässige Zahl der Vollgeschosse = 2 (Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB) s. 1. Änderg (Tanke)

O **offene Bauweise** (zulässige Bauweise § 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

ED **nur Einzel- und Doppelhäuser** (zulässige Bauweise § 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

25° **Mindestdachneigung 25 °** (§ 56 Ziff. 1 NBauO) Hinweis

Baugrenze (Bauweise § 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Ziff. 11BauGB)

Verkehrsfläche (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Rad- und Fußweg (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)

private Grünfläche (§ 9 (1) Ziff. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Ziff. 15 BauGB)

Kinderspielplatz (§ 9 (1) Ziff. 22 BauGB)

Lärmschutzwall mit Bepflanzung, h = 1,5 m, (§ 9 (1) Ziff. 24 und 25 BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen gem. den Textfestsetzungen (§ 9 (1) Ziff. 25 b BauGB)

Erhaltung von Einzelbäumen (Laubbäume) (§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB)

Erhaltung von Baumgruppen (Laubbäume) (§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB)

Pflanzgebot für Einzelbäume (Laubbäume) (§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

R G **Flächen für die Wasserwirtschaft, = Regenrückhaltebecken** (§ 9 (1) Ziff. 16 BauGB)

Fläche für die Wasserwirtschaft = Graben (§ 9 (1) Ziff. 16 BauGB)

Mit Geh-, und Leitungsrecht für Regenwasserkanal zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde (§ 9 (1) Ziff. 21 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)

Trafostationsplatz (§ 9 (1) Ziff. 12 BauGB)

Sichtdreieck von Bebauung freizuhalten (vgl. Textfestsetzungen), (§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB)

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

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).

Textfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

In den als **WA 1** (Wohngebiet 1) ausgewiesenen Bereichen sind die in Absatz 3 des § 4 BauNVO genannten Ausnahmen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

In den als **WA 2** (Wohngebiet 2) ausgewiesenen Bereichen sind die in Absatz 3 des § 4 BauNVO genannten Ausnahmen Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Ziff. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 700 qm für Einzelhäuser und 400 qm für Doppelhäuser.

Sichtflächen (§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB)

Der Bereich der Sichtdreiecke ist von Bebauung freizuhalten. Einfriedungen dürfen nicht höher sein als 80 cm, bezogen auf Oberkante der Straße, und die Sicht nicht behindern. Hochstammige, laubwerfende Bäume sind innerhalb der Sichtflächen zulässig.

Pflanzgebote und Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB)

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum aus der der Begründung beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen ist je 2 qm Fläche mindestens ein Laubgehölz zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zulässig: Stieleiche, Traubeneiche, Kastanie, Linde, Buche, Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Vogelbeere und Haselnuß.

Zusätzliche Pflanzungen, auch mit anderen als den aufgeführten Pflanzen sind auf allen anderen Flächen zulässig. Nadelgehölze sind lediglich als einzelne untergeordnete Elemente zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird hinsichtlich der Höhenlage der Baukörper festgesetzt, daß das Erdgeschoß nicht höher als 50 cm über dem Straßennveau in Straßenmitte (in Höhe des Grundstückes) liegen darf.

Die Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dach auf der Traufenseite) darf bei zweigeschossiger Bauweise 5,50 Meter bezogen auf Niveau der Straßenmitte in Höhe des Grundstückes nicht überschreiten.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung:

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 56 Ziff. 1 NBauO)

Außenwände:
Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk mit ziegelrotem, rotem bis hin zu braunem Farbton zu verwenden; dies gilt nicht für Teilflächen (bis zu 40 % der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile. Nebengebäude und Garagen.

Dächer:
Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Garagen können bis zu einer Nutzfläche von 30 qm auch mit Flachdächern versehen werden.

Für die Dacheindeckung ist nur Material mit matter Oberfläche in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.

Einfriedungen:
Grundstücksabgrenzungen, Zäune und Einfriedungen dürfen an öffentlichen Strassen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Grundstücksabgrenzungen und Einfriedungen aus Maschendraht sind an öffentlichen Strassen nur in Verbindung mit laubenden Hecken oder Sträuchern zulässig. Die Hecke ist in diesem Fall straßenseitig zu pflanzen.

Für diesen Bebauungsplan gilt die BauNVO 1990

3. Ausfertigung

Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 40 (6) der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Oldendorf diesen Bebauungsplan Nr.12 "An der Landstraße - West", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.
Der Bürgermeister / Der Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.9.91 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.12 "An der Landstraße - West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.10.91 ortsüblich bekanntgemacht.
Oldendorf, den 19.9.96
Der Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung 28.9.94 und
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.10.94 den Entwurf des Bebauungsplans, der Textfestsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.9.94 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28.10.94 bis 30.11.94 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Oldendorf, den 19.9.96
Der Gemeindedirektor

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuß / ~~Rat~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 6.3.95 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans, den Textfestsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.3.95 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 20.3.95 bis 18.4.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Oldendorf, den 19.9.96
Der Gemeindedirektor

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuß / ~~Rat~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 6.3.95 die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.2.96 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 26.02.96 bis 26.03.96 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Oldendorf, den 19.9.96
Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan mit den Textfestsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.9.96 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Oldendorf, den 19.9.96
Der Gemeindedirektor

Anzeige
Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 2.10.96 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ~~mit Maßgaben / mit Auflagen / mit Auflagen der durch ... genehmigten Teile~~ nicht geltend gemacht.
Stade, den 20 DEZ. 1996 gez. Giesler (L.S.)
Landkreis Stade (im Auftrage)

Beitrittsbeschluß
Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ..... (Az: .....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis .....
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Oldendorf, den .....
Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.
Oldendorf, den .....
Der Gemeindedirektor

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.
Oldendorf, den .....
Der Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Oldendorf, den .....
Der Gemeindedirektor

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

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Dipl. Ingn. Cappel - Holzer - Reinecke
Architekten & Stadtplaner
Poststr.27, 21709 Himmelpforten, Telefon 04144-1526, Fax 1016
Himmelpforten, den 2. SEP. 1996 Cappel

Bebauungsplan Nr. 12
der Gemeinde Oldendorf
für das Gebiet
"An der Landstraße - West"
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

M. 1:1000

Dr.-Ing. Gerhard Clasen,
Dipl.-Ing. Hans Joachim Voss, Dipl.-Ing. Holger Kruse
Öffentlich best. Vermessungsingenieure , W - Stade , Brinkstraße 36 , Tel. 04141/62322 , Fax 68166

Lageplan zur B - Plangrundlage

Gemeinde : Oldendorf	Auftragsnummer : 9390490
Gemarkung : Oldendorf	Maßstab : 1 : 1000
Flur : 1	
Stade , 18.November 1993	gezeichnet : Fastert Azubi geprüft : Wichel VT

"Abweichend sind Hochhäuser zulässig."
3. Änderung
5,00 m
s. 2. Änderg
Birkenweg
Buchenring
Hebenweg
Lerchenweg
Rosenweg
Hauptstraße
L 114
Amselring
Feldstraße
Fasanenweg
Weg
Bude
Spielplatz
Kinderspielplatz
Grünanlage
Sportplatz
Sportanlage
Friedhof
Kirche
Gemeindehaus
Kindergarten
Schule
Turnhalle
Sporthalle
Feuerwehr
Bauhof
Wasserwerk
Pumpwerk
Trafo
Regenrückhaltebecken
Graben
Wasserfläche
Teich
Wiese
Weide
Acker
Garten
Parkplatz
Grün