

Satzung der Gemeinde Oederquart über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 "Am Oerichsheil"

Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Oederquart die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Oerichsheil“ beschlossen.

Freiburg (Elbe), den

Der Bürgermeister Siegel Gemeinde Oederquart / Die Gemeindedirektorin

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Oerichsheil“ wurde ausgearbeitet vom Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg GmbH, Martin Nockemann, Dipl.- Ingenieur Landschaftsplanung, Oederquart.

Oederquart, den

Stempel i.A. Nockemann

Der Rat der Gemeinde Oederquart hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Oerichsheil“ zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Oerichsheil“ mit der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Freiburg (Elbe), den

Der Bürgermeister Siegel Gemeinde Oederquart / Die Gemeindedirektorin

Der Rat der Gemeinde Oederquart hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Oerichsheil“ nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen in seiner Sitzung vom _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Freiburg (Elbe), den

Der Bürgermeister Siegel Gemeinde Oederquart / Die Gemeindedirektorin

Die Gemeinde Oederquart hat gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekanntgemacht, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Oerichsheil“ beschlossen worden ist. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Oerichsheil“ ist mit dem _____ rechtsverbindlich geworden.

Freiburg (Elbe), den

Der Bürgermeister Siegel Gemeinde Oederquart / Die Gemeindedirektorin

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Oerichsheil“ ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und ein nach § 214 Abs. 3 Satz BauGB beachtlicher Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

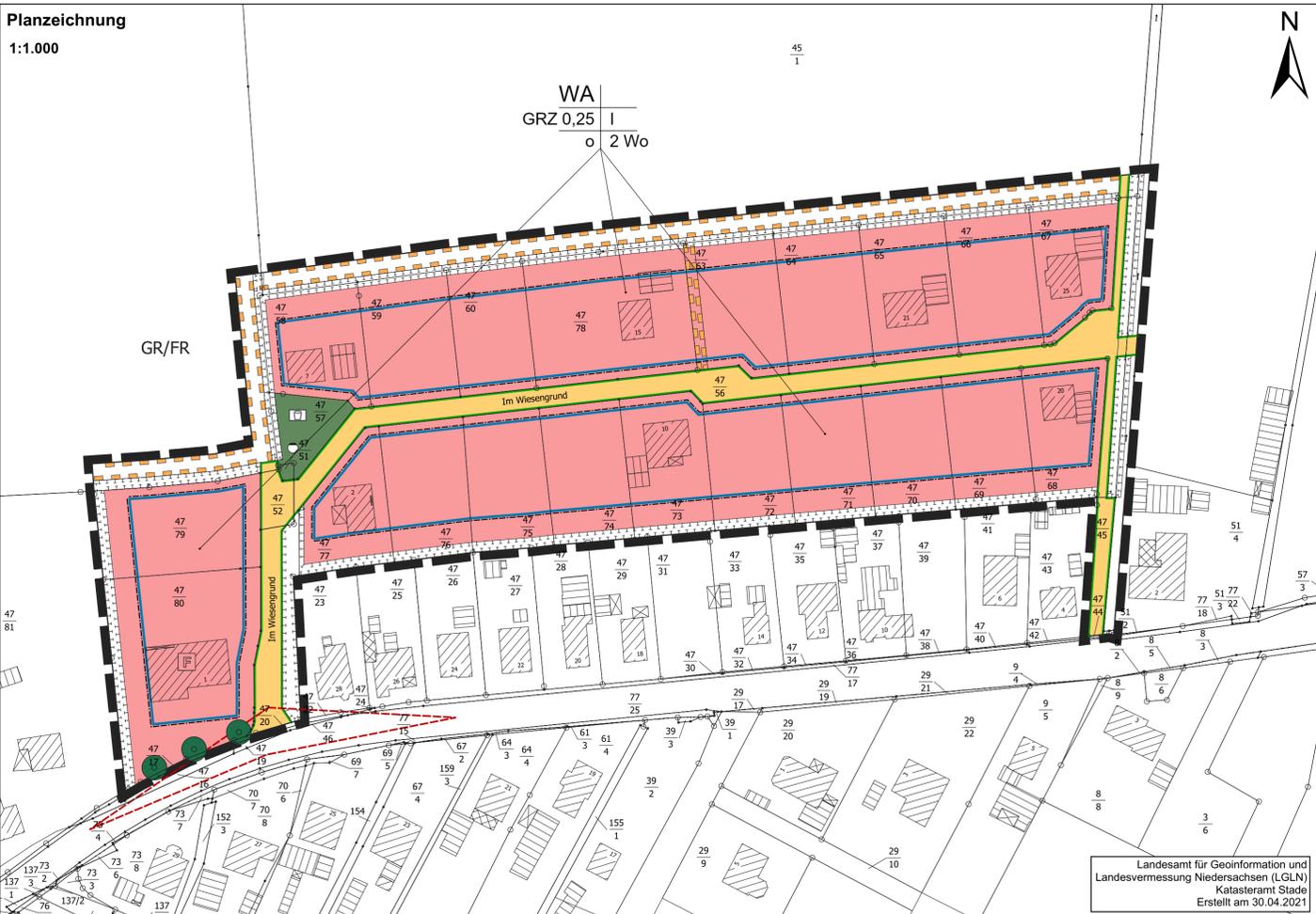
Freiburg (Elbe), den

Der Bürgermeister Siegel Gemeinde Oederquart / Die Gemeindedirektorin

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom _____ übereinstimmen.

Stade, den

Stempel



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 91, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) gelten für die Ausführung des Bebauungsplanes folgende örtliche Bauvorschriften:

- Nebengebäude, Garagen und offene Garagen (Carports) sind in Materialwahl und Farbgebung wie die Hauptgebäude zu gestalten, darüber hinaus sind Schutzdächer von Einstellplätzen (Carports) aus Holz zulässig.
- Zulässig sind Dachgauben mit bis zu 1/3 der Traufhöhe des Daches je Traufseite.
- Die Vorgärten sind bis auf die erforderliche Zuwegung als offene Vegetationsfläche herzurichten und gärtnerisch zu gestalten.
- Solaranlagen sind zulässig, sofern sie in der Dachhaut liegen oder parallel zu ihr im Abstand bis maximal 0,2 m.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO]

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind

- 1.1 je Wohngebäude nur 2 Wohneinheiten (WO) zulässig.
- 1.2 je Wohneinheit Flächen für 2 Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

2. BAUWEISE / HÖHE BAULICHER ANLAGEN [§ 9 (1) BauGB]

- 2.1 Die Mindestgröße neuzuteilender Baugrundstücke hat mindestens 600 qm zu betragen.
- 2.2 Zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen Wintergärten o. Ä. die Baugrenze um 1,5 m überschreiten.
- 2.3 Die Oberkante Fertig-Fußboden der Erdgeschosse von 0,5 m über mittlere Fahrbahnoberkante des Straßenanschlusses (als Bezugspunkt) darf nicht überschritten werden.

3 NEBENANLAGEN [§ 9 (1) 2 u. 4 BauGB i. V. m. § 14 (1) BauNVO]

Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenzen ist nicht zulässig. Dies gilt nicht für offene Garagen (Carports).

Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Abwässern.

4. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]

- 4.1 Für Baum- und Gehölzpflanzungen sind nur standortheimische Arten zu verwenden.

- Qualität bei Einzelbäumen: Stammumfang von min. 12 – 14 cm in 1 m Höhe über Erdboden.
- Alle zu pflanzenden Bäume in befestigte Flächen (z.B. in der Erschließungsstraße und den Stellplatzflächen) sind im Kronenbereich mit einer offenen Vegetationsfläche von mind. 8 qm zu versehen, die gegen Überfahren durch Kfz zu sichern sind.
- Qualität bei Gehölzen: min. 2-mal verpflanzte Ware / Heister.

- Außerdem ist festgesetzt:
 - die straßenbegleitenden Gehölzpflanzungen sind mit Rücksicht auf Ver- und Entsorgungsleitungen vorzunehmen.
 - Der späteste Zeitpunkt der Pflanzung wird auf die Pflanzperiode (November bis April), die auf die Fertigstellung des Rohbaus folgt, festgelegt.
- 4.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist pro 200 qm versiegelter Fläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- 4.3 Auf den privaten Flächen ist je Stellplatz 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- 4.4 Bindungen für die Bepflanzung
 - Die im Planbild festgesetzten ortsbildprägenden Einzelbäume sind dauern zu unterhalten und bei Abgang durch entsprechende Gehölze (Qualität gem. Ziffer 4.2) zu ersetzen.
 - Gehölze nach Ziffer 4.3 der textlichen Festsetzungen sind dauern zu unterhalten und bei Abgang durch entsprechende Gehölze gem. Ziffer 4.1 zu ersetzen.
- 5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]
- 5.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind vorhandene Gräben einschließlich der vorhandenen standortgerechten Grabenvegetation zu erhalten bzw. neu anzulegen.
 - Die natürliche Uferböschung ist zu erhalten. Es sind keine weiteren gartengestalterischen Maßnahmen zulässig.
 - Pro Jahr sind max. zwei Mähgänge an der Grabenböschung durchzuführen, die erste Anfang Juli.
 - Die Gräben sind derart zu unterhalten, dass eine Verlandung unterbleibt.
- 5.2 Gem. § 8a Abs. 1, 3 und 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 9 (1a) BauGB werden alle im Planbereich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 135 a – c BauGB zugeordnet.
- 6. FLÄCHEN FÜR GEH- / FAHR- UND LEITUNGSRECHTE** [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]
- 6.1 Das Gehrecht (GR) umfasst die Befugnis der Gemeinde, einen Geh- und Radweg zu Gunsten der Allgemeinheit anzulegen und zu unterhalten.
- 6.2 Das Fahrrecht (FR) gilt zugunsten der Gemeinde oder Dritter die festgesetzten Flächen im Rahmen von Unterhaltungsarbeiten zu nutzen.
- 6.3 Das Leitungsrecht (LR) umfasst die Befugnis der kommunalen und/oder privaten Erschließungsträger Leitungen zu verlegen und dauernd zu unterhalten.
- 7. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG** [§ 9 (1) Nr. 10 BauGB]
- Im Bereich des Sichtdreiecks sind mindestens Sichtfelder zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe über Mitte Straßenoberkante von ständigen Lichthindernissen und Bewuchs freizuhalten. Bäume, lebende Hecken, Lichtmaste, Lichtsignalgeber u. Ä. können innerhalb der Sichtfelder im beschränkten Umfang zugelassen werden, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeicherverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO) [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (wo.) (s. textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

- GRZ 0,25 Grundflächenzahl (GRZ), Dezimalzahl
- I Zahl der Vollgeschosse, römische Ziffer als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenze

- o Offene Bauweise (o - § 22(2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Verkehrsfläche

- Straßenverkehrsfläche [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB] (s. textliche Festsetzungen)
- Straßenbegrenzungslinie [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

Flächen für Versorgungsanlagen

- Versorgungsanlage mit Angabe der Zweckbestimmung [§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB] Hier: Abwasser (s. textliche Festsetzungen)

Grünfläche

- Öffentliche Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB] Hier: Spielplatz (s. textliche Festsetzungen)

Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Gräben [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB] (s. textliche Festsetzungen)
- Anzupflanzender Einzelbaum [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB] (s. textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GR, FR + LR) zu belastende Flächen

Darstellung ohne Normcharakter

- Vorhandenes Gebäude
- Vorhandener Graben

Satzung der Gemeinde Oederquart über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Am Oerichsheil" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften nach Niedersächsischer Bauordnung

Öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

26. November 2021

