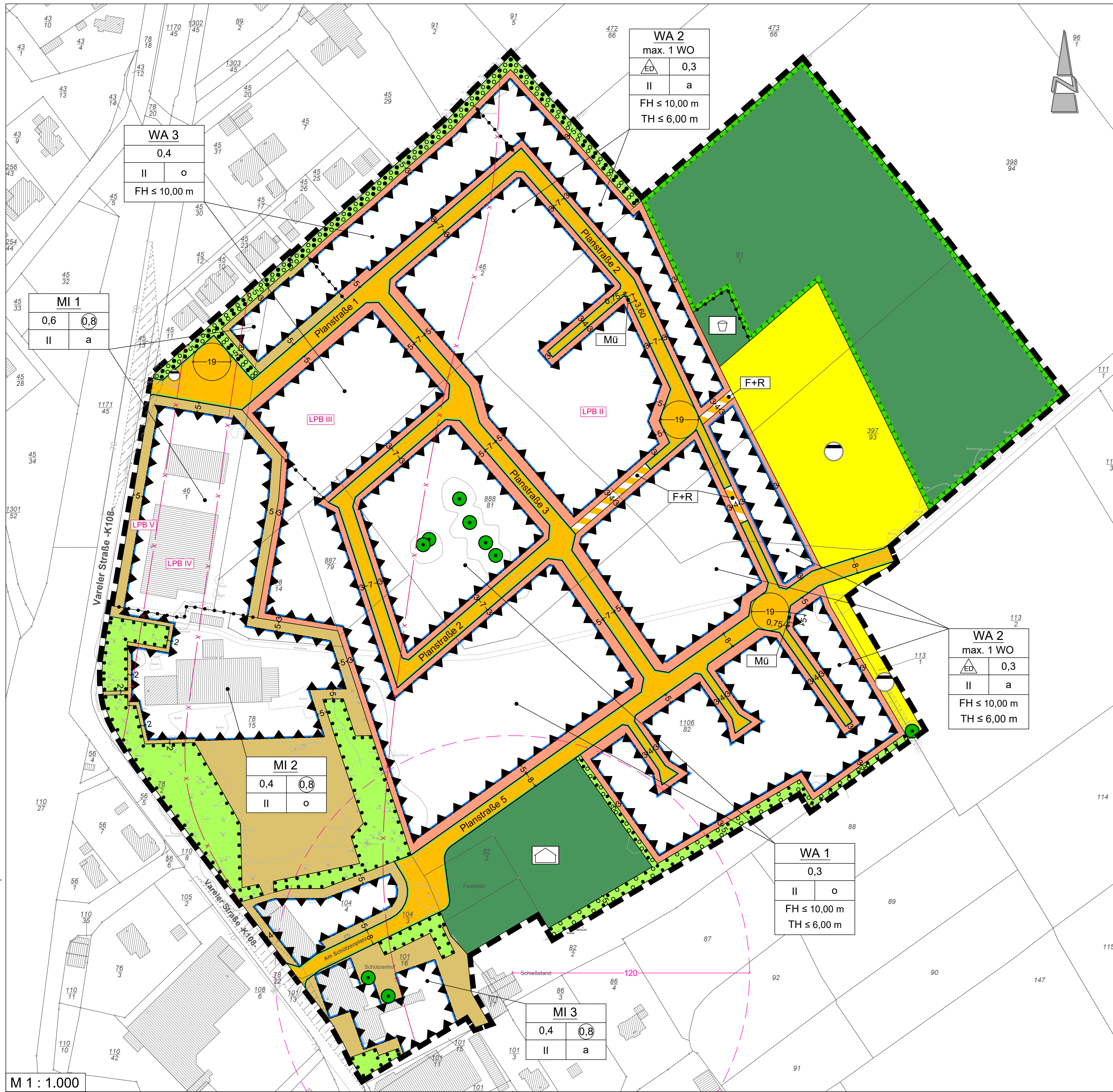


Gemeinde Jade

Bebauungsplan Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof"



TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

- Innere des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Innere der festgesetzten Mischgebiete (MI 1 - MI3) gem. § 6 BauNVO sind Vorhaben gem. § 6 (2) Nr. 4, 7 und 8 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten) sowie die Ausnahme gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungstätten) nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) und (6) BauNVO).
- Innere der in den Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind beim Neubau bzw. baulichen Veränderungen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen (s. Anlage 1).

Innere der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - V (LPB II - V) gem. DIN 4109-1, Tab. 7, sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R_{w, res} durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:
R_{w, res} = 30 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
R_{w, res} = 30 dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich III:
R_{w, res} = 35 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
R_{w, res} = 30 dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich IV:
R_{w, res} = 40 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
R_{w, res} = 35 dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich V:
R_{w, res} = 45 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
R_{w, res} = 40 dB für Büroräume u. ä.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 4109-1 und 4109-2. Die aufgetragenen, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

Für Schlafzimmer und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III bis IV ohne straßenabgewandte Fenster sind schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_{w, ges} der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verfallenen Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandten Nordseiten bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB an Lärmreduzierung gegenüber der Westseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenbauteile auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelreduzierungen zu erzielen.

Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein geringerer Lärmpegelbereich in Ansatz gebracht werden. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist auf Zulassungsebene zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmenschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist gemäß der DIN 4109-1 zu ermitteln. Sofern die Wohnbebauung dichter als 120 m an den Schließstand heranreicht, sind folgende Schallschutzmaßnahmen zur Verminderung der Schallschaltleistung erforderlich:
Lärmabschirmwand seitlich des Schließstandes in einer Höhe von 3 m über Gelände. Schließung der zwischen den seitlich gemauerten liegenden offenen Bereiche. Die neuen Lärmabschirmwände können entweder an die bereits vorhandenen gemauerten Blenden anschließen und so eine geschlossene Wand bilden oder alternativ kann eine neue Lärmabschirmwand auf der bestehenden, bisher mit einem Zaun versehenen, Grenzmauer errichtet werden.

Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

Innere des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes I (WA 1) mit der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (4) BauNVO gelten die Regelungen der offenen Bauweise für Einzelhäuser und Doppelhaushälfen mit der Abweichung, dass Einzelhäuser eine Länge von 18,00 m und Doppelhaushälfen eine Länge von 12,00 m nicht überschreiten dürfen. Hausgruppen sind bis zu einer Länge von max. 50,00 m zulässig.

Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

Innere des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) mit der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (4) BauNVO gelten die Regelungen der offenen Bauweise für Einzelhäuser und Doppelhaushälfen mit der Abweichung, dass Einzelhäuser eine Länge von 23,00 m und Doppelhaushälfen eine Länge von 12,00 m nicht überschreiten dürfen. Hausgruppen sind bis zu einer Länge von max. 50,00 m zulässig.

Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

Innere des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes 1 und 3 (WA 1, WA 3) sind je Einzelhaus maximal sechs Wohneinheiten oder je Doppelhaushälfte maximal drei Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Hausgruppen erhalten keine Vorgaben/Beschränkungen zu Wohneinheiten. In dem allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist maximal eine Wohneinheit je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:
Traufhöhe (TH):
Firsthöhe (FH):
Unterer Bezugspunkt:
Straßenoberkante (Fahrbahnhöhe) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbaustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die festgesetzte, maximal zulässige Firsthöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts, Lüftungsanlagen sowie für technische Anlagen des Emissionsschutzes, für Send- und Telefontennen gilt die bestimmte Firsthöhe als oberes Höchstmaß.

- Innere der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Carports gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innere der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das vorhandene Intensivgrünland durch Extensivierung zu einem mesophilen Grünland zu entwickeln.
- Gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB sind innerhalb des Geltungsbereiches die nutzbar Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % primär mit Photovoltaikmodulen oder (anteilig) sekundär mit Solarthermiekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarlandesfläche). Dies gilt auch für Flachdächer mit weniger als 15° Neigung, für die eine Dachbegrenzung verpflichtend ist. Überdachte Stellplätze in Form von Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.
- Dachflächen, mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad, sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB). Mindestens 60 % dieser Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 12 cm zu versehen und extensiv zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (zum Beispiel Gräser, bodendeckende Gehölze oder Wildkräuter). Grundsätzlich sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 herkunft zu verwenden. Ausnahmen sind Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffverursacher nachzupflanzen.
- Innere des Plangebietes ist für je 200 m² der Grundstücksflächen mindestens ein kleinkröniger Laub- oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Pflanzarten:
Laubbäume: Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Eingrifflicher Weißdorn, Zweigrifflicher Weißdorn, Vogelkirsche
Apfelsorten: Boskoop, Gröninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling, Gestrefte Winterrenette, Krügers Dickstiel, Wildeshauser Renette, Schöner aus Lutten, Alkmene
Birnensorten: Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charnau, Neue Pointeau, Holländische Zuckerbirne, doppelte Philippsbirne
Pflaumensorten: Nancy-Mirabelle, Graf Althaus, Wangenheims Frühzweitsche, Hauszweitsche
Kirschsorsten: Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Valeska, Schattenmorelle

Qualitäten:
Bäume: Hochstämmle, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Obstbäume: Hochstämmle, Stammumfang 8-10 cm
- Innere der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 23b) BauGB sind die vorhandenen Gehölze sowie das Gewässer auf Dauer zu erhalten. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Ergänzend sind standortgerechte, heimischen Gehölzartenpflanzungen mit Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzarten und Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 14 zu entnehmen.
- Innere der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 23b) BauGB sind die vorhandenen Gehölze auf Dauer zu erhalten. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzarten und Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 14 zu entnehmen.
- Innere des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammrinne der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.
- Innere des Geltungsbereiches ist gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB die notwendige Beleuchtung von Straßen, Wegen und Werbeanlagen mit insektenverträglichen Leuchten auszuführen (z. B. Nastrum-Hochdrucklampen oder warm-weiße LEDs). Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichtrückstrahlung nur auf die zu beleuchtete Fläche erfolgt.
- Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der geltend gemachten Fläche die Festsetzungen zur Umsetzung des Allgemeinen Wohngebietes nur zulässig ist, wenn ab Geländeoberkante eine 3 m hohe Lärmabschirmwand- und/oder -wall-Kombination seitlich des außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Schließstandes besteht. Alternativ kann auch eine neue Lärmabschirmwand auf der bestehenden Grenzmauer errichtet werden. Zusätzlich müssen die offenen Blenden an der Wand des Schließstandes geschlossen werden. Sollten die die genannten Maßnahmen nicht umgesetzt sein, so ist eine Bebauung der Flächen nicht zulässig und diese sind als öffentliche Grünfläche herzurichten.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldspflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie Abteilung Oldenburg - Oldener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441-25766-11) unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Veränderungen an Gewässern sowie die genehmigungspflichtige Entleitung von Niederschlagswasser ist bei der Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch zu beantragen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten und Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bundesbehörde zu benachrichtigen.
- Die Verwendung von Gesteins- und Mineralkörnern (z. B. Kies oder Schotter) ist auf den Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Gebäudekante und der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Beteinfassungen sowie Zugänge und Zufahrten.
- Die DIN 18920 Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzstrukturen" sowie die "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP 4) sind während der Bauzeit zu beachten.
- Bei der Ausbringung von Saatgut auf der Maßnahmenfläche M (MF1) innerhalb des Plangebietes ist spätestens nach dem 1. März 2020 ausschließlich regional erzeugtes Wildpflanzen Saatgut aus gesicherter Herkunft, hier aus dem Ursprungsgebiet I - "Nordwestdeutsches Tiefland", zertifiziert nach den Zulassungs- voraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes gemäß VWW-Standard „VWW-Regiosaat“ oder gleichwertiger Art zu verwenden.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 1. März bis 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 1. März bis 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Gebäuden im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Innere des Geltungsbereiches sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit dem § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfausten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Haineln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Jade im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden.
- Es ist die Bauuntersuchungsverordnung (BauUV) in der Bekanntmachung von 2017 anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Bekanntmachung von 1990.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) sowie § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Jade am diesen Bebauungsplan Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Jade, (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2022 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 03.11.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemessungsgenau einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, (Siegel) Vermessungsbüro Menger (Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure) (Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosbach und Partner.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortüblich bekannt gemacht worden.

Jade, (Siegel) Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ortüblich durch Aushang im Rathaus der Gemeinde Jade und durch Bereitstellung im Internet (www.gemeinde-jade.de) bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" und der Begründung haben vom bis zum im Internet unter der Adresse www.gemeinde-jade.de im elektronischen amtlichen Verkündungsblatt der Gemeinde Jade veröffentlicht, bzw. bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Jade, (Siegel) Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jade hat den Bebauungsplan Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Jade, (Siegel) Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Internet unter der Adresse www.gemeinde-jade.de im elektronischen amtlichen Verkündungsblatt der Gemeinde Jade veröffentlicht, bzw. bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Jade, (Siegel) Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

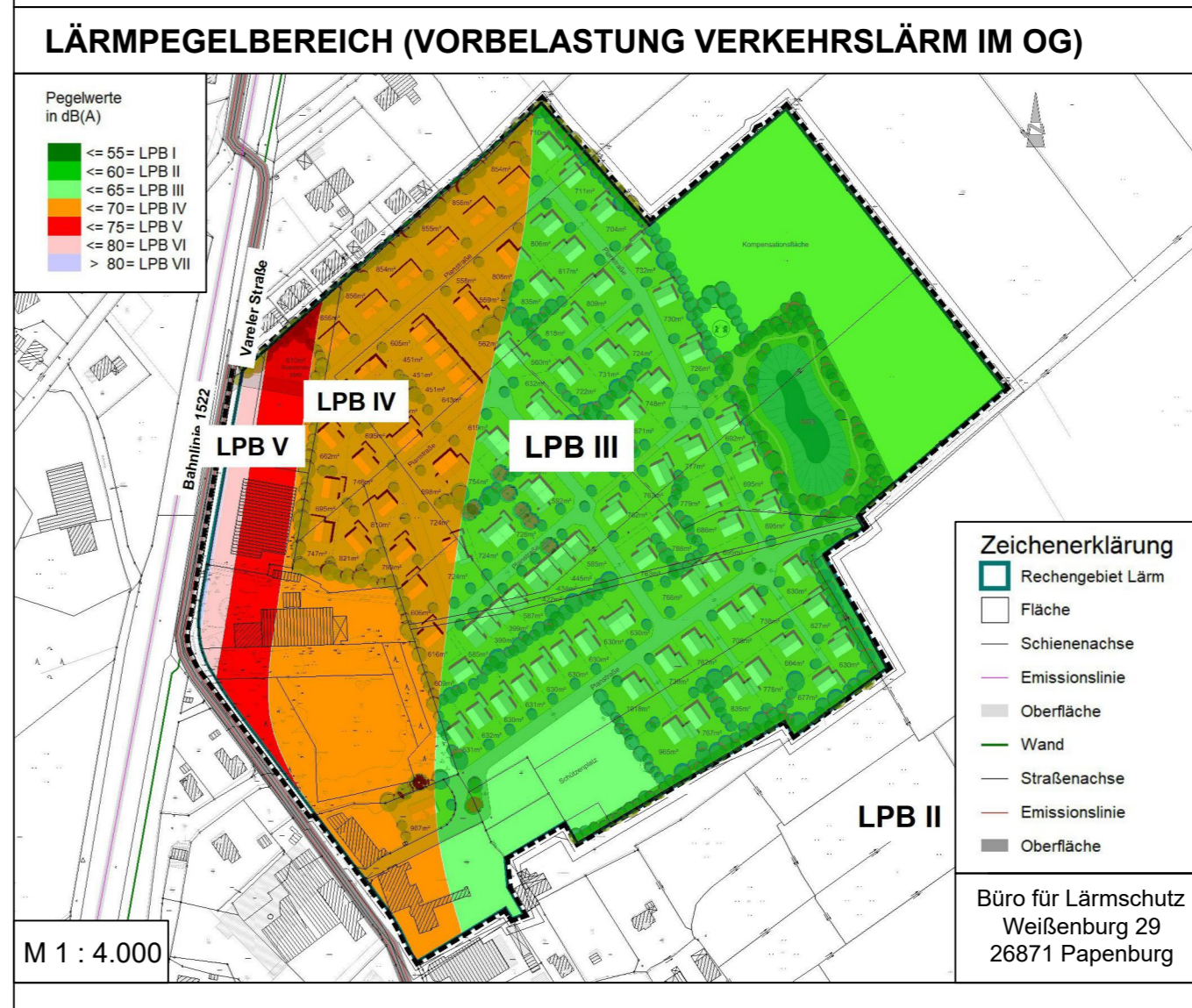
Innere von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 69 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Jade, (Siegel) Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof" stimmt mit der Urschrift überein.

Jade, (Siegel) Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
MI Mischgebiete (MI)
max. 1 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude, z.B. 1
- Maß der baulichen Nutzung**
GFZ Höchstmaß Geschosflächenzahl (GFZ), z.B. 0,8
0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3
II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II
FH ≤ 10,00 m maximal zulässige Firsthöhe (FH)
TH ≤ 6,00 m maximal zulässige Traufhöhe (TH)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a abweichende Bauweise
o offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsf lächen**
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsf lächen besonderer Zweckbestimmung
F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Mü Zweckbestimmung: Sammelstelle für Müllbehälter an Abfuhrtagen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abanlagen**
Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken
- Grünflächen**
öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Spielplatz
Zweckbestimmung: Schützelnplatz
private Grünflächen
Erhaltung von Einzelbäumen
- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Umgrünung von Flächen mit zur Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzungen innerhalb eines Baugeländes
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionschutzgesetzes (BImSchG)
- Informelle Darstellungen**
Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB II
Bereich für Festsetzungen auf Zeit i. V. m. TF 19
Sichtdreiecke
Bemaßungen in m

