

**Festsetzungen durch Text:**  
 1. In den sich überschneidenden Bereichen werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.34 außer Kraft gesetzt.

**Planzeichenerklärung** (gem. Planz. V. 90.)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr.1 BauGB §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)
  - Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
  - MU
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,6 Grundflächenzahl (z.B. 0,6)
  - H Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß (über Straße)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - Baugrenze
  - offene Bauweise

- 4. Verkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Dorfplatz
- 5. Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Grundflächenzahl
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Bauweise
- 6. Schema der Nutzungsschablone
  - Art der baulichen Nutzung
  - Grundflächenzahl
  - Ersthöhe als Höchstmaß
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Bauweise

**PRÄMIEBEL**  
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 38 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Ovelgönne den Bebauungsplan Nr. 47, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Ovelgönne, den \_\_\_\_\_ Siegel

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.47 in beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ Ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ovelgönne, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB statt.

Ovelgönne, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat den Bebauungsplan Nr. 47 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Ovelgönne, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Bekanntmachung**  
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 47 ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ Ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Ovelgönne, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Planverfasser**  
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

**ingenieurgemeinschaft für räumliche planung**

majcher, scheidt und partner

Irchenhagen 7a, 28133 Oldenburg, tel. 0441-40598414

Oldenburg, den \_\_\_\_\_ dipl.-ing. dirk majcher  
 stad- und regionalplaner SRL

Planunterlage

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte

Gemarkung: .....

Flur: .....

Maßstab: 1:1000. Die Verriefelung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Nebenbündchen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NvMwG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. S. 5-VORS 21/60 01). 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake, den \_\_\_\_\_ Katasteramt Brake

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.47 sind Verletzungen von Verordnungs- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und Mängel der Abwägung gemäß § 214 Abs. 3 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 38 -1, Änderung nicht / geltend gemacht worden.

Ovelgönne, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister  
 Neustadtstr. 6a Oldenburg

**Gemeinde Ovelgönne**

B-Plan Nr. 47

Entwurf 31.07.2017

(Bebauungsplan der Innenentwicklung entspr. § 13a BauGB)

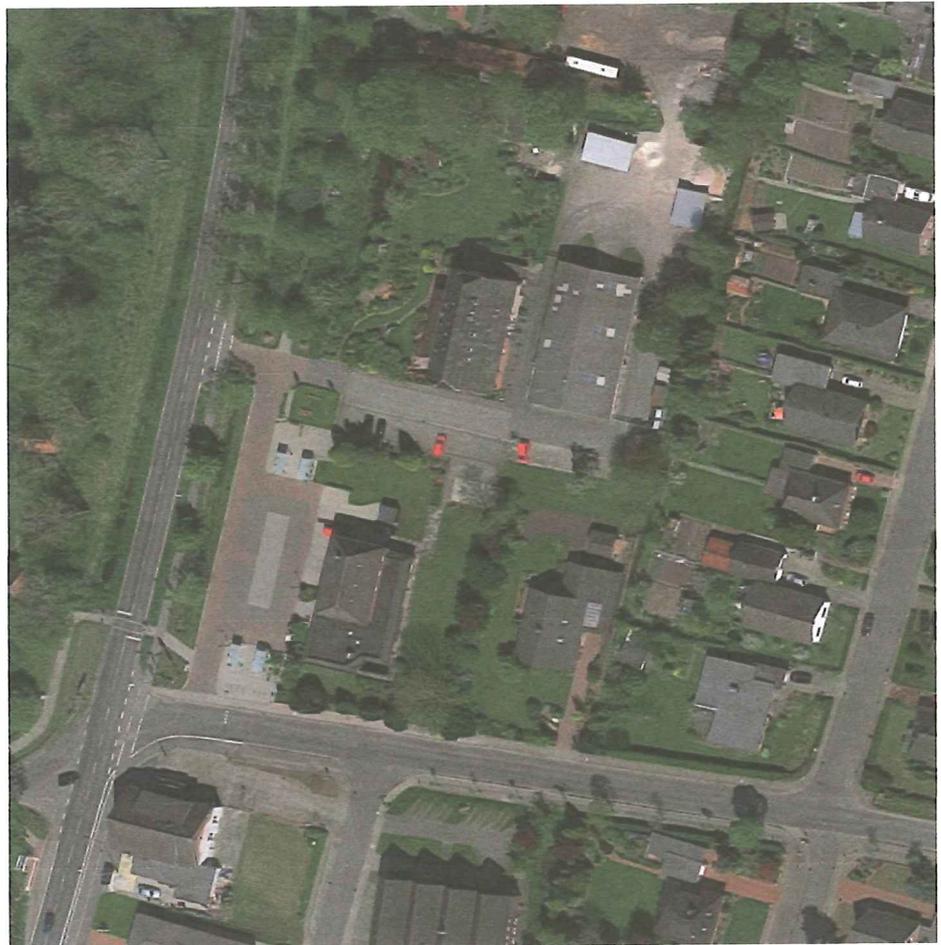


# Gemeinde Ovelgönne

Bebauungsplan Nr. 47 „Ortskern Oldenbrok-Mittelort“

## **Begründung (Teil A)**

Entwurf 31.07.2017



## Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen.....	3
2	Erfordernis - Ziel der Planung / städtebauliche Situation.....	3
3	Planungsgrundlagen.....	4
3.1	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich.....	4
3.2	Rechtsgrundlage /vorbereitende Bauleitplanung.....	5
3.3	Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34.....	6
4	künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
5	Planungsrelevante Belange.....	7
5.1	Umwelt.....	7
5.2	Verkehr.....	7
5.3	Kanalisation / Oberflächenentwässerung.....	7
5.4	ELT / Wasser/ Löschwasser.....	8
5.5	Altablagerungen.....	8
5.6	Sonstige Versorgung / Entsorgung.....	8
6	Städtebauliche Werte.....	8
7	Durchführungskonzept .....	8

## 1 Vorbemerkungen

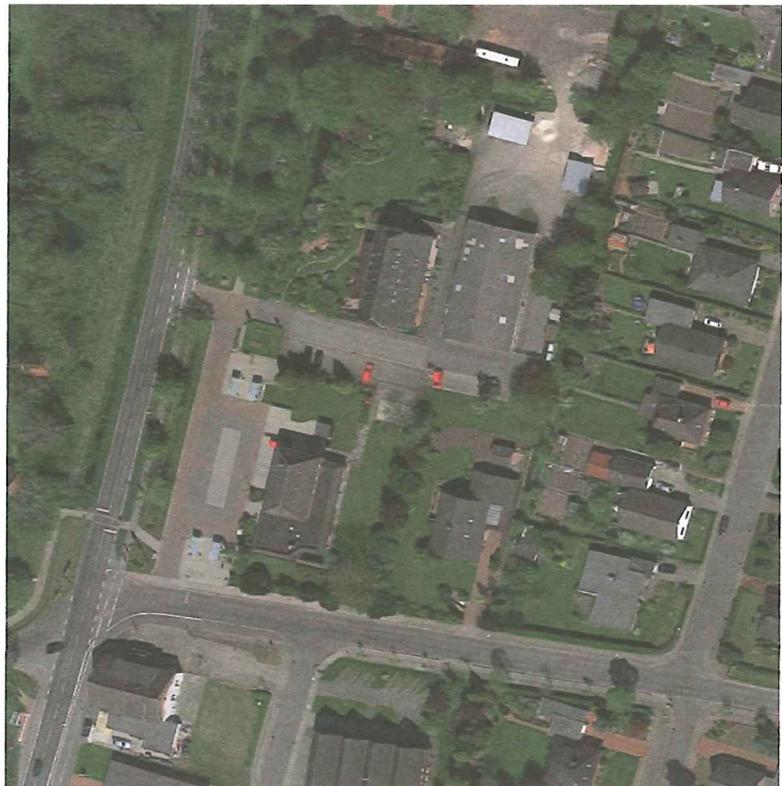
Der Bebauungsplan Nr. 47 „Ortskern Oldenbrok-Mittelort“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Das Verfahren wird entsprechend §13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung des Bereiches um den gemeindeeigenen Bauhof. Die betreffenden Flächen sind aktuell bereits bebaut, bzw. versiegelt. Das beschleunigte Verfahren kann angewandt werden, da durch den Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB keine Vorhaben zulässig werden, die einer UVP-Pflicht gem. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben sind.

Die max. bebaubare Grundfläche liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5, Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen

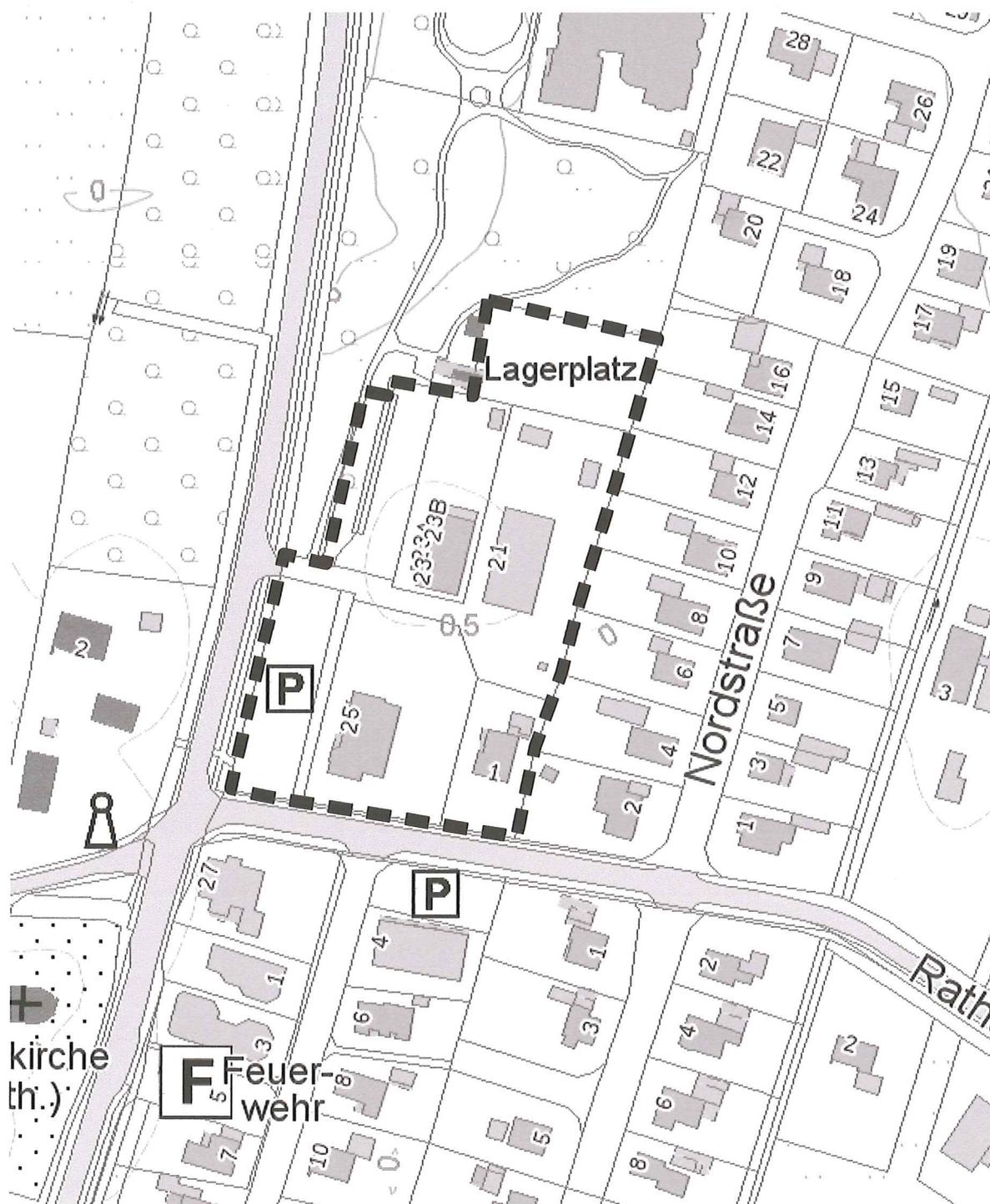
## 2 Erfordernis - Ziel der Planung / städtebauliche Situation

Das Plangebiet stellt den nördlichen Teilbereich der Ortsmitte Oldenbrok dar. Hier findet sich die Raiffeisenbank, der Gemeinde Bauhof sowie verschiedene Wohngebäude, zudem ist der im Rahmen der Dorferneuerung neu gestaltete Dorfplatz Teil des Plangebietes. Kleinere Teilbereiche im Norden sind unbebaut, diese Bereiche sind aber von Bebauungsplan Nr. 34 „südlich der Winterbahn“ überdeckt und bebaubar. In der Summe findet sich im Planbereich eine sehr heterogene Nutzungsmischung. Aktuell stellt die Gemeinde Ovelgönne Überlegungen an den Standort des Bauhofs im Gemeindegebiet zu verlagern, zudem sind Veränderungen bei der Raiffeisenbank geplant. Ziel der Planung ist es die Heterogenität zu sichern und eine ergänzende Bebauung zu ermöglichen.



### 3 Planungsgrundlagen

#### 3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich



Lage des Plangebietes in der Ortslage

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte der Ortslage Oldenbrok, nördlich der Rathausstraße

und östlich der B 211. Die genaue Abgrenzung und Lage geht aus der Planzeichnung hervor. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 13.000 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Rechtsgrundlage /vorbereitende Bauleitplanung

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) ("Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist") und der entsprechenden ergänzenden Rechtsvorschriften zugrunde.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ovelgönne stellt den Planbereich als Mischgebiet und als Dorfgebiet dar.

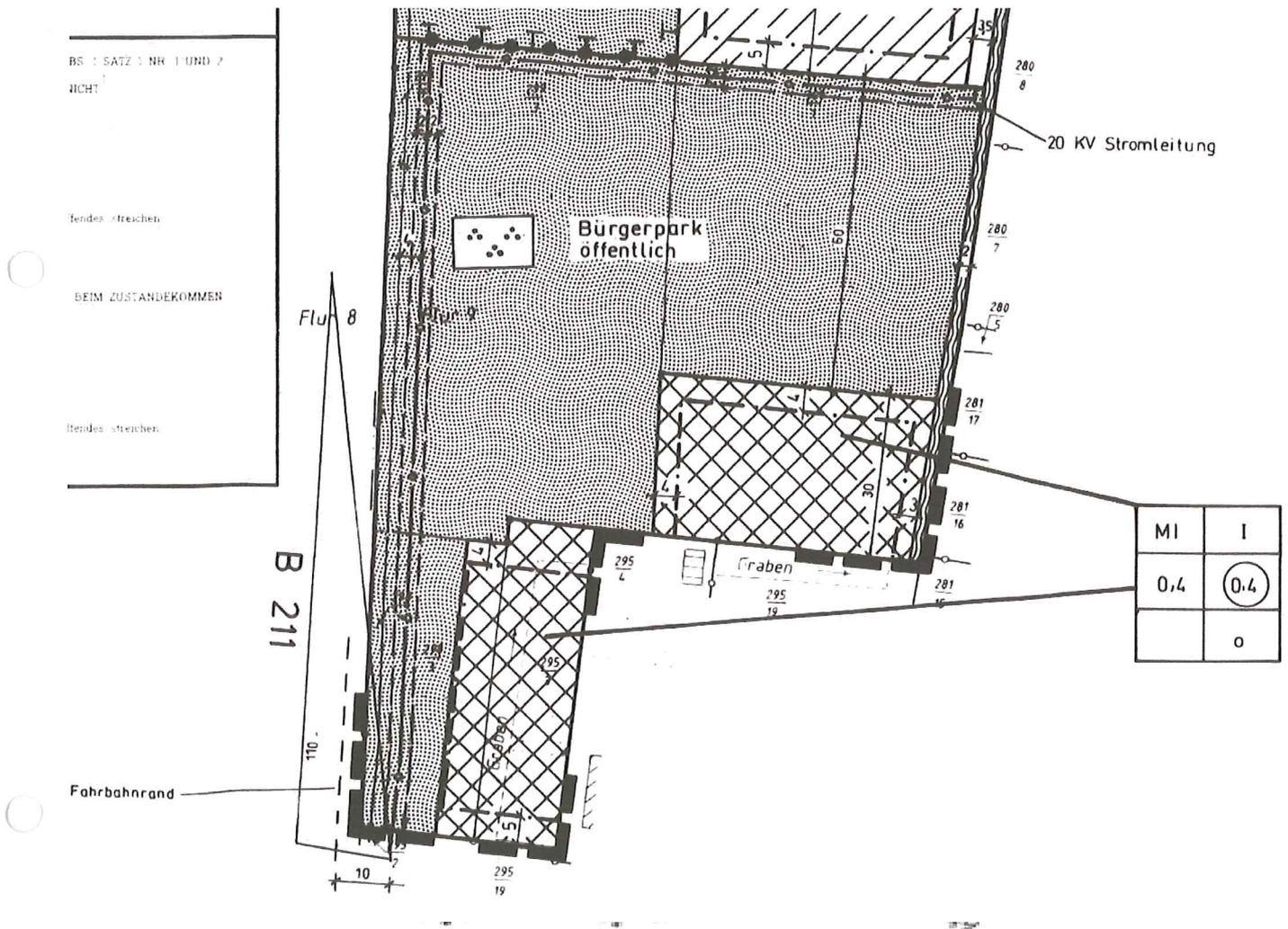


Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ovelgönne

Durch den Bebauungsplan werden die Bereiche künftig als Urbanes Gebiet dargestellt. Die abweichenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen der tradierten realen Nutzung. Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde ist nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Den Vorgaben des §13a BauGB wird somit entsprochen.

### 3.3 Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34

Im Norden des Plangebietes befinden sich zwei aktuell nicht bebaute Bereiche, diese sind vom Bebauungsplan Nr. 34 überdeckt. Der Bebauungsplan Nr. 34 weist die beiden Bereiche als Mischgebiet, mit großzügig überbaubaren Bereichen, aus



Auszug aus dem B-Plan Nr. 34

## **4 künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Aus dem Grundgedanken heraus, eine zeitgemäße Bebauung die an den Eigenheiten und den städtebaulichen Gegebenheiten Oldenbroks orientiert ist zu ermöglichen, ist die Aufteilung und die Nutzung der Flächen festgelegt worden.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung ergeben sich aus den bereits formulierten Planungszielen und den künftigen Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ovelgönne. Der Planbereich ist als urbanes Gebiet ausgewiesen. Dies geschieht in Anbetracht der angestrebten Art der gemischten Nutzung und der örtlichen Struktur.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei Maß der baulichen Nutzung ist es Planungsabsicht eine an den örtlichen Strukturen orientierte Bebauung zu realisieren. In den zur Bebauung vorgesehenen Flächen wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. In Anbetracht der Größe des Plangebietes in Verbindung den Festsetzungen zum Maß der Nutzung ist somit gewährleistet, dass die Planung der Nachfrage nach Bauland gerecht wird und zudem eine verträgliche Kontinuität der örtliche Strukturen gewährleistet ist. Ergänzend ist die max. mögliche Bauhöhe (12m ü.Str.) festgesetzt. Hier orientiert sich die festgesetzte Höhe an der realen Höhe der Bestandsgebäude. Für die gesamte Planfläche wurde eine offene Bauweise festgesetzt.

## **5 Planungsrelevante Belange**

### **5.1 Umwelt**

Durch die beabsichtigte Erweiterung werden im Wesentlichen keine zusätzlichen Flächen versiegelt, die in Anspruch zunehmenden Flächen werden heute als Lagerflächen, Stellplätze, bzw. als Zufahrt genutzt und sind bereits versiegelt. Kleinere heute nicht versiegelte Flächen sind bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 bebaubar. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Planrealisierung nicht zu erwarten.

### **5.2 Verkehr**

Die mit der Planung ermöglichte ergänzende Bebauung wird die Verkehrssituation nur untergeordnet beeinflussen. Die Erschließung ist über die vorhandene Zufahrt gewährleistet. Eine Erhöhung der Verkehrsströme ist nicht zu erwarten, die Verkehrssituation wird daher durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

### **5.3 Kanalisation / Oberflächenentwässerung**

Der Anschluss an die Schmutz- wie Regenwasserkanalisation ist wie bisher gegeben.

## 5.4 ELT / Wasser/ Löschwasser

Der Anschluss an das ELT und Wassernetz ist wie bisher gesichert.  
Die Löschwasserversorgung ist im konkreten Baugenehmigungsverfahren darzulegen und nachzuweisen. Es ergeben sich verschiedene Möglichkeiten wie die Entnahme aus dem Trinkwassernetz, die Errichtung einer Zisterne, bzw. die Bereitstellung über einen Brunnen. Die Einteilung in Lösch- und Zugriffsbereiche sowie die Bestimmung der Löschwassermenge, Anzahl und Platzierung der Entnahmestellen, ist in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Brandschutzprüfer vorzunehmen.

## 5.5 Altablagerungen

Altablagerungen sind der Gemeinde Ovelgönne im Planbereich nicht bekannt.

## 5.6 Sonstige Versorgung / Entsorgung

Die sonstige notwendige Ver- und Entsorgung ist wie bisher gesichert.

## 6 Städtebauliche Werte

Die städtebaulichen Werte ermitteln sich wie folgt: (ca. Werte)

Urbanes Gebiet	11300	m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1700	m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>13000</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## 7 Durchführungskonzept

Der Grund und Boden befindet sich im Eigentum der Gemeinde bzw. des künftigen Investors. Die Umsetzung der Planung ist gewährleistet.