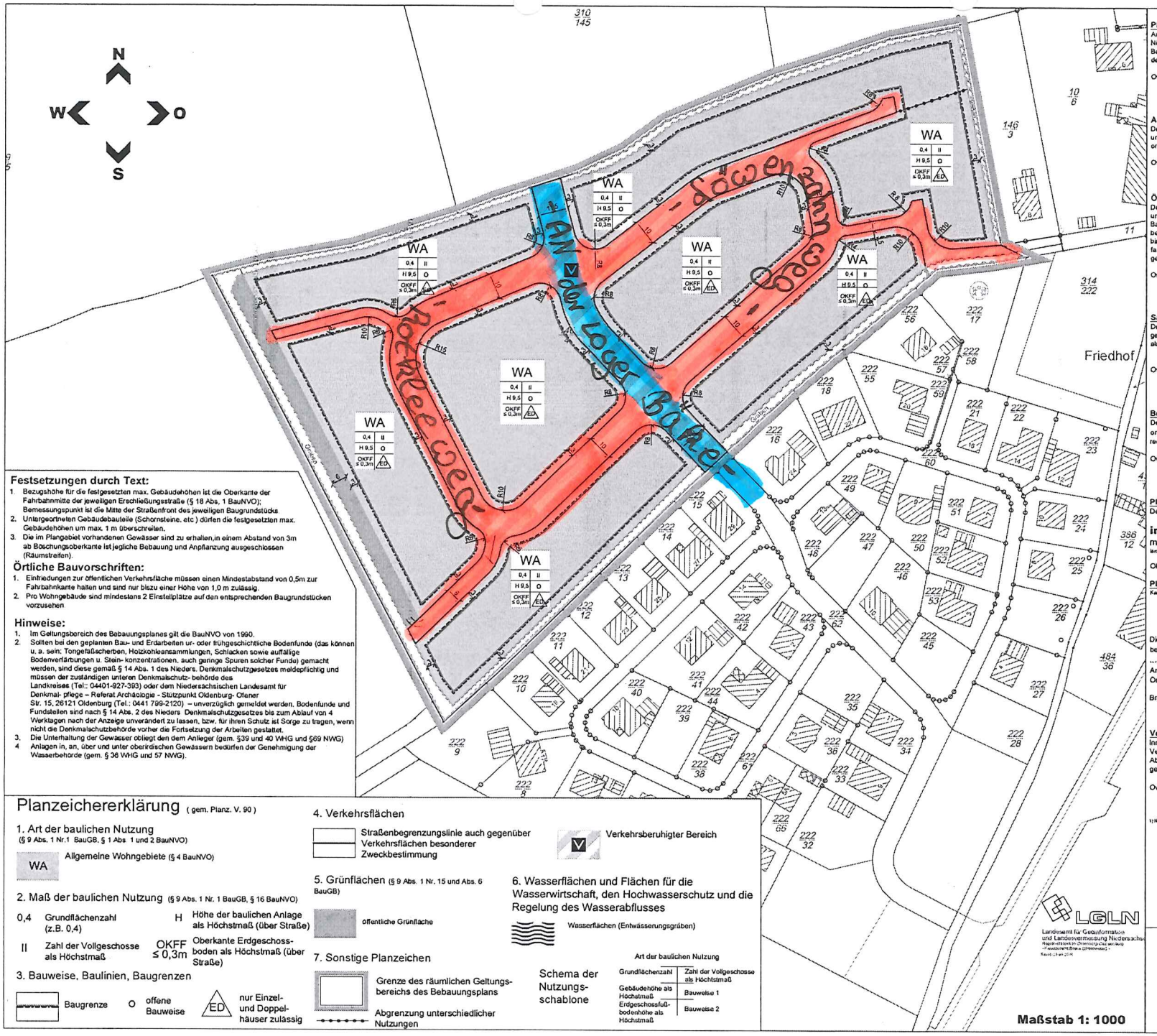

Festsetzungen durch Text:

1. Bezugshöhe für die festgesetzten max. Gebäudehöhen ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße (§ 18 Abs. 1 BauNVO); Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks
2. Untergeordnete Gebäudebauteile (Schornsteine, etc.) dürfen die festgesetzten max. Gebäudehöhen um max. 1 m überschreiten.
3. Die im Plangebiet vorhandenen Gewässer sind zu erhalten,in einem Abstand von 3m ab Böschungsoberkante ist jegliche Bebauung und Anpflanzung ausgeschlossen (Räumstreifen).

Örtliche Bauvorschriften:

1. Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen einen Mindestabstand von 0,5m zur Fahrbahnkante halten und sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
2. Pro Wohngebäude sind mindestens 2 Einstellplätze auf den entsprechenden Baugrundstücken vorzusehen

Hinweise:

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die BauNVO von 1990.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stein- konzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutz- behörde des Landkreises (Tel.: 04401-927-393) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmal- pflege – Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg- Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 799-2120) – 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 Arbeiten gestattet.
3. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt den dem Anlieger (gem. §39 und 40 WHG und §69 NWG)
4. Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde (gem. § 36 WHG und 57 NWG).

Planzeichenerklärung (gem. Planz. V. 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (z.B. 0,4)
H Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß (über Straße)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OKFF ≤ 0,3m Oberkante Erdgeschoss- boden als Höchstmaß (über Straße)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppel- häuser zulässig

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V Verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen (Entwässerungsgräben)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungs- bereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Schema der Nutzungs- schablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Gebäudehöhe als Höchstmaß	Bauweise 1
Erdgeschossfuß- bodenhöhe als Höchstmaß	Bauweise 2

Maßstab 1: 1000

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

PRÄAMBEL
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Ovelgönne den Bebauungsplan Nr.46 "Erweiterung Wohnbaugebiet Loyer Bäke", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Ovelgönne, den 12.05.2017
Siegel
Hartz
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat in seiner Sitzung am 17.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr.46 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ovelgönne, den 12.05.2017
Hartz
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat in seiner Sitzung am 08.02.2017 dem Entwurf des Bebauungsplan Nr.46 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 13. 03. 2017 bis einschließlich 12.04.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Ovelgönne, den 12.05.2017
Hartz
Bürgermeister

Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat den Bebauungsplan Nr.46 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.05.2017 gemäß § 10 BauGB als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Ovelgönne, den 12.05.2017
Hartz
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Nr.46 ist gemäß § 10 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 46 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Ovelgönne, den
Hartz
Bürgermeister

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

ingenieurgemeinschaft für räumliche **planung**
majcher, scheidt und partner
Birkenweg 7b, 26133 Oldenburg, tel. 0441-40599414

Oldenburg, den 12.05.2017
dipl.-ing. dirk majcher
stadt- und regionalplaner SRL

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg

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.

Brake, den _____
Katasteramt Brake

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 46 sind Verletzungen von Verfahrens- 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 Bebauungsplan Nr. 46 nicht / geltend gemacht worden.

Ovelgönne, den
Hartz
Bürgermeister

1) Nichtzutreffendes streichen

Gemeinde Ovelgönne

Bebauungsplan Nr.46 "Erweiterung Wohnbaugebiet Loyer Bäke"

Ausfertigung