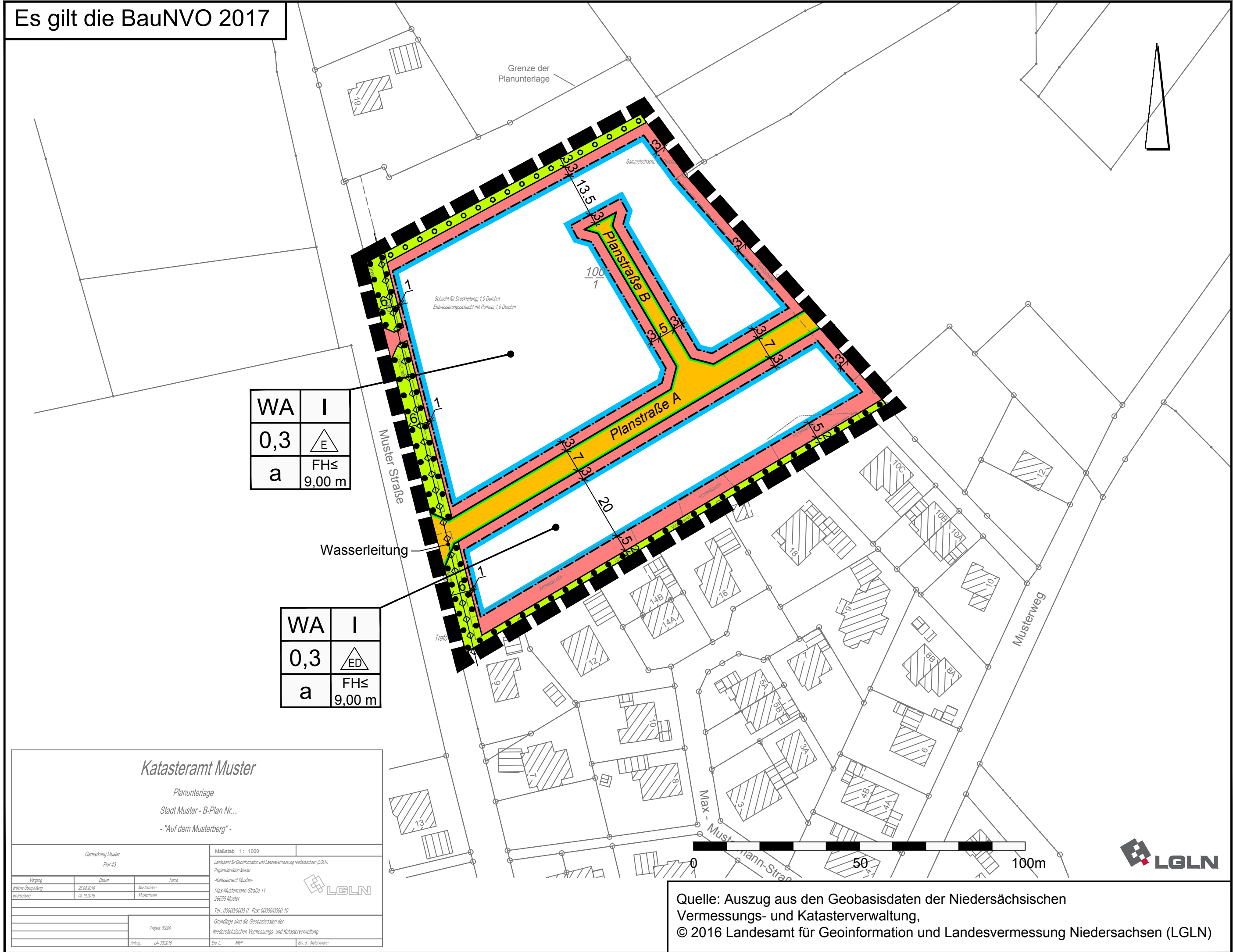
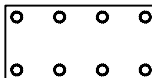
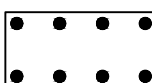
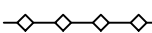


Es gilt die BauNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.	Art der baulichen Nutzung	
	Allgemeines Wohngebiet	
2.	Maß der baulichen Nutzung	
0,3	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
FH≤9,00m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe)	
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
	nur Einzelhäuser zulässig	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
a	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	überbaubare Fläche	
	nicht überbaubare Fläche	
6.	Verkehrsflächen	
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
9.	Grünflächen	
	Private Grünfläche	
13.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	
15.	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Nachrichtliche Übernahme		
	Unterirdische Leitung (OOWV)	

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) um 75 von Hundert überschritten werden.

3. Wohneinheiten

Im Plangebiet sind in Wohngebäuden höchstens 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.

4. Nebenanlagen und Garagen

(1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.

(2) Vor Garagen sowie überdachten Stellplätzen (Carports) ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.

5. Zufahrten und Stellplätze

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass je Grundstück eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig ist. Bei einer Zusammenlegung von Einfahrten mehrerer Gebäude ist eine Zufahrt von maximal 6,0 m zulässig.

6. Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15 m pro Gebäude bei Einzelhäusern und 10 m je Doppelhaushälfte.

7. Firsthöhe

Gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird eine Höhe von 9,00 m als maximale Firsthöhe festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte der Planstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- (2) In den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zur Eingrünung des Plangebietes eine zweireihige, standortgerechte Gehölzpflanzungen umzusetzen. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher nachfolgender Pflanzliste. Ausfälle sind artgleich nachzupflanzen.
- (3) Bei Abgang der als zu erhalten festgesetzten Bäume sind Nachpflanzungen der gleichen Art durchzuführen. Vom Erhaltungsgebot der Gehölze der randlich an der Haarfurth Straße befindlichen Wallhecke kann abgesehen werden, wenn Arbeiten an der nachrichtlich übernommenen Wasserleitung notwendig werden.

Pflanzliste für Laubgehölzpflanzung

Bäume		Sträucher	
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Stieleiche	Quercus robur	Weißdorn	Crataegus monogyna
Feldahorn	Acer campestre	Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Schlehe	Prunus spinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia	Faulbaum	Rhamnus frangula
		Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
		Hundsrose	Rosa canina

Hinweise

Altlasten

Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu informieren.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.

Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

Kampfmittelfunde

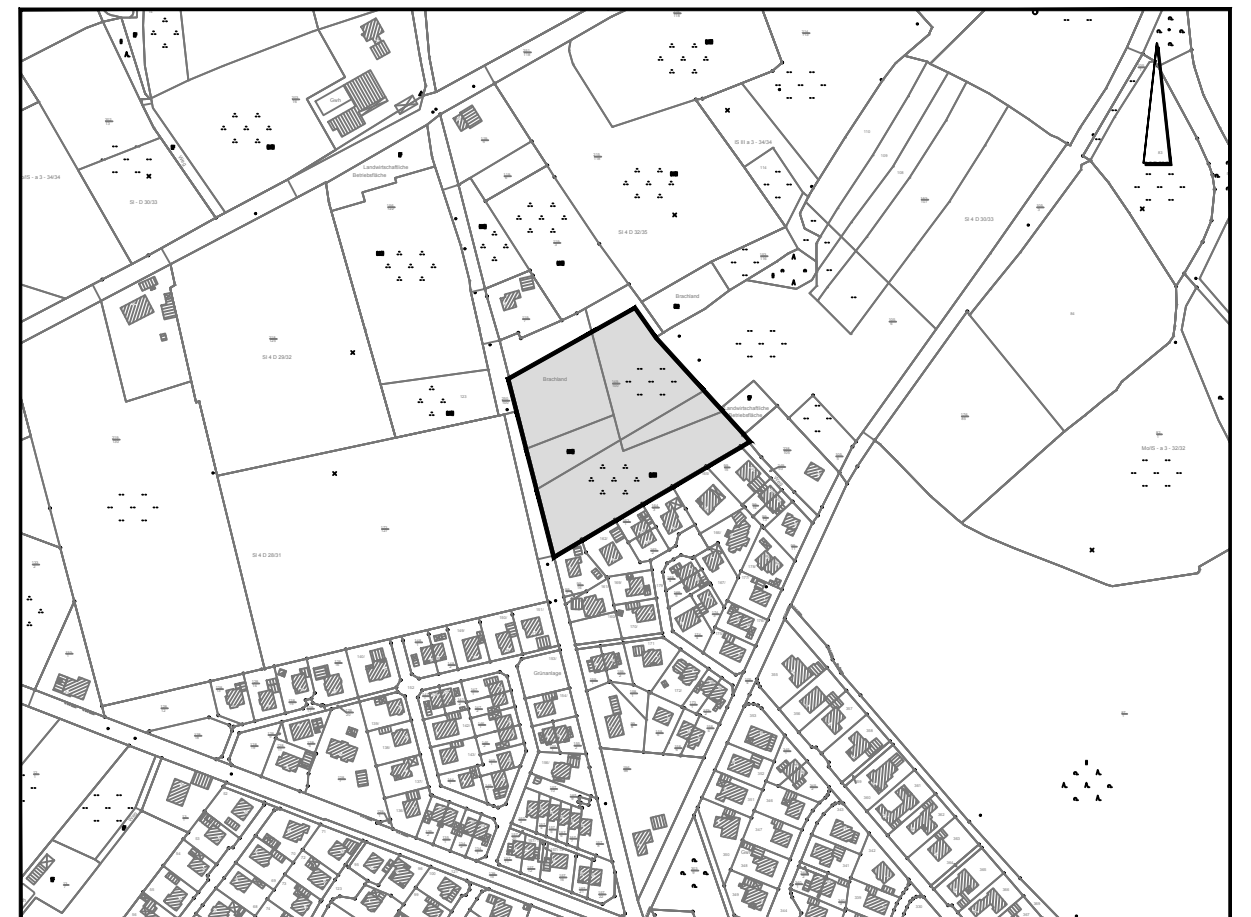
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittel-beseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

Leitungen OOWV

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem dürfen die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

Stadt Muster Landkreis Muster

Bebauungsplan Nr. ... "Auf dem Musterberg"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

März 2017

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH	Escherweg 1 26121 Oldenburg	Telefon 0441 97174 -0 Telefax 0441 97174 -73
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung	Postfach 3867 26028 Oldenburg	E-Mail info@nwp-ol.de Internet www.nwp-ol.de

