

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete

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

z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ

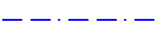
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

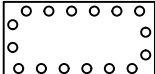


Straßenverkehrsflächen



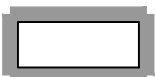
Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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 (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Sockelhöhen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird auf maximal 0,5 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

4. Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) sind parallel zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

5. Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für Einzelhäuser auf 700 m², für Doppelhäuser auf 400 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

7. Grünordnung

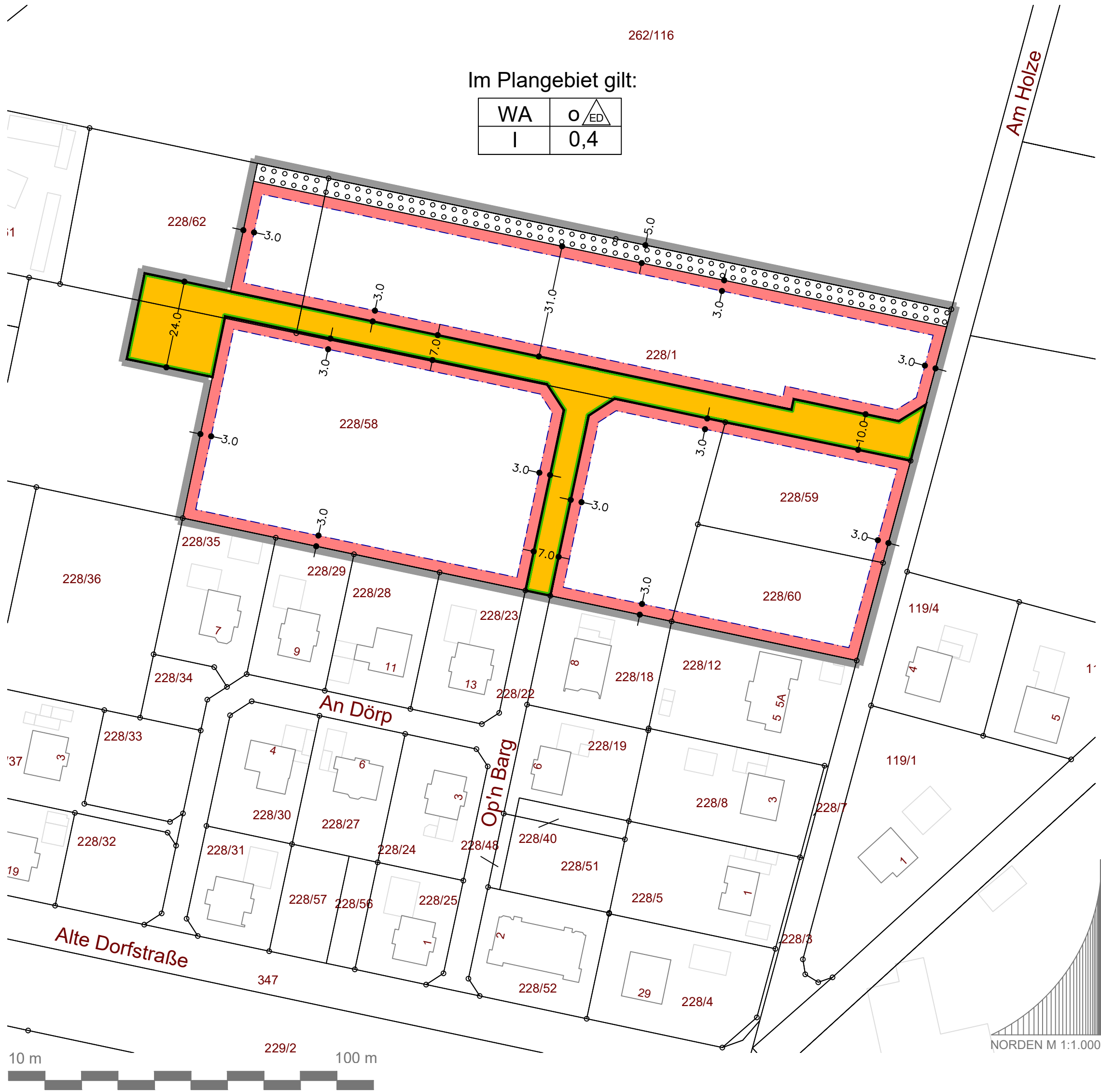
7.1 Fläche zum Anpflanzen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Breite von 5 m eine 3-reihige Strauch-Baumhecke zu pflanzen. Reihenabstand: 1,5 m, Abstand der Sträucher und Bäume in der Reihe: 1,5 m, Arten und Qualitäten:

Bäume: Eberesche (Sorbus aucuparia), Buche (Fagus sylvatica), Sand-Birke (Betula pendula), Stiel-Eiche (Quercus robur) als 3 x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm in 1 m Höhe
Sträucher: Faulbaum (Rhamnus frangula), Holunder (Sambucus nigra), Ohr-Weide (Salix aurita), Weißdorn (Crataegus monogyna) als verpflanzter Strauch mit 3 Trieben und einer Höhe von 60-100 cm.
Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde Osteriestedt innerhalb von einem Jahr nach Herstellung der Erschließungsanlagen. Die Anpflanzung ist von der Gemeinde Osteriestedt dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

7.2 Straßenbäume

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 8 standortgerechte Laubbäume (Arten: Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Winter-Linde (Tilia cordata), Vogelbeere (Sorbus aucuparia) oder Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanz, mit Drahtballen, 14 - 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe) zu pflanzen. Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde Osteriestedt im Zuge des Straßenendausbaus. Die weitere Pflege und Entwicklung obliegt ebenso bei der Gemeinde. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an gleicher Stelle zu ersetzen.



Örtliche Bauvorschrift

1. Dachgestaltung

- 1.1 Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 15° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern, Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), überdachte Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
- 1.2 Innerhalb des Plangebietes sind nur Dacheindeckungen in roten, rotbraunen und schwarzen Farbtönen zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), überdachte Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO

2. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes. Hiervon ausgenommen sind Laubhecken.

3. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

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

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

Bebauungsplan

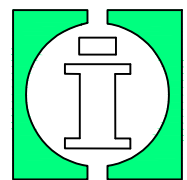
9

Gemeinde Osteriestedt

"Alte Dorfstraße II"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -



instara

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Osteriestedt diesen Bebauungsplan Nr. 9 "Alte Dorfstraße II", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Osteriestedt, den

(Ringen)
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

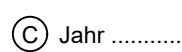
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Osteriestedt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Osteriestedt, den

(Ringen)
Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion

Die Planungsgrundlage 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.

....., den

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara

Vahrer Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax.: (0421) 45 46 84

28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 26.09.2018

(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Osteriestedt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplan mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Osteriestedt, den

(Ringen)
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Osteriestedt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Osteriestedt, den

(Ringen)
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Osteriestedt, den

(Ringen)
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Osteriestedt, den

(Ringen)
Bürgermeisterin

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Osteriestedt, den

(Ringen)
Bürgermeisterin

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.
Gemeinde Osteriestedt

9