FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (TEIL II):

Die Anpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche und den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit folgenden Arten vorzunehmen.

1. Bäume:

Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Esche	Fraxinus excelsior
Eberesche	Sorbus aucuparia
Silberweide	Salix alba
Hainbuche	Carpinus betulus
Apfelbaum	Malus (Hochstämme, alte Sorten)
Birnbaum	Pyrus (Hochstämme, alte Sorten)

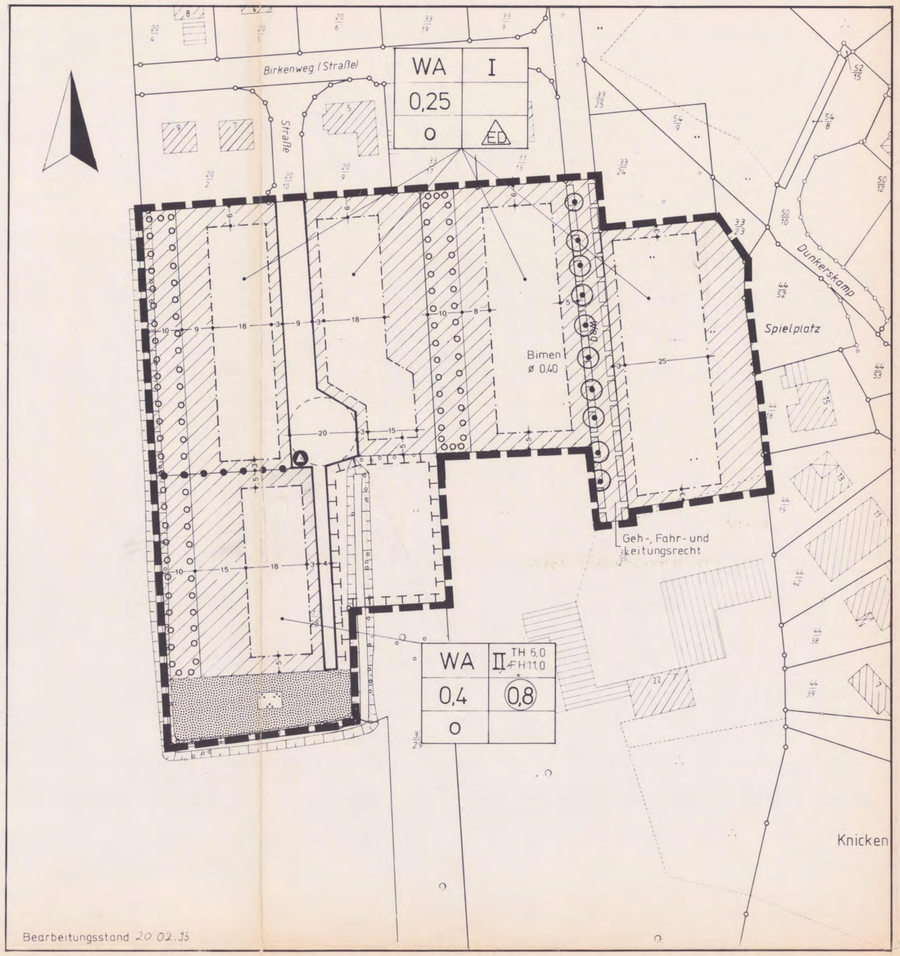
2. Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus
Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuß	Corylus avellana

3. Hecken:

Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Liguster, Taxus , Buchsbaum

Bäume sind als Baumschulware, Hochstämme, mindestens zweimal verpflanzt, mit mindestens zehn Zentimeter Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe), oder als Heister, mindestens zweimal verpflanzt, Höhe mindestens zwei Meter, zu pflanzen. Sträucher sind als Baumschulware, mindestens zweimal verpflanzt, mit mindestens 60 Zentimeter Höhe, zu pflanzen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 5m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe

FH 8m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Abfall

Grünflächen

Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Morsum diesen Bebauungsplan Nr. 7- Edelhof I -, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Morsum, den 28.4.95

(stv. Bürgermeister) Holtke

(Siegel) GEMEINDE MORSUM LANDKREIS VERDEN

(Gemeindedirektor) Bissenschütt

Aufstellungsbeschluß

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuß der Gemeinde Morsum hat in seiner Sitzung am 26.5.94 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 - Edelhof I - beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.2.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Morsum, den 28.4.95

(Gemeindedirektor) Bissenschütt

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Flur 4 Gemarkung Morsum Gemeinde Morsum

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 1993). 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.

Achim, den 28.04.1995

(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR DIPL.-ING. UWE FAHRDEN ACHIM

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor gmbh
Nadorster Straße 139
26123 Oldenburg
Tel.: 0441/98071-0
Fax: 0441/98071-90

10.04.1995 Peter Meyer

(Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuß der Gemeinde Morsum hat in seiner Sitzung am 20.2.95 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.2.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 7.3.95 bis 7.4.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnG öffentlich ausgelegen.

Morsum, den 28.4.95

(Gemeindedirektor) Bissenschütt

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde Morsum hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und des Erläuterungsberichts haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnG öffentlich ausgelegen.

Morsum, den .....

(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Morsum hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.4.95 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Morsum, den 28.4.95

(Gemeindedirektor) Bissenschütt

Anzeige

Die Anzeige des Bebauungsplans gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB entfällt aufgrund § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnG.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnG am 12.5.95 im Amtsblatt f. Verden Nr. 19 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 12.5.95 rechtsverbindlich geworden.

Morsum, den 15.05.95

stellv. (Gemeindedirektor) Schröder

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Morsum, den 17.05.96

i.V. (Gemeindedirektor)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Morsum, den 30.05.2002

(Gemeindedirektor)

HINWEIS:

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 zu Grunde.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (TEIL I):

TF 1: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Als Wohngebäude zählt jeweils das Einzelhaus, die Doppelhaushälfte oder das Gruppenhaus. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

TF 2: Der Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Grundstückes. Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und äußerer Dachhaut. Bei Krüppelwalmdächern kann eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe im Bereich der Krüppelwalme ausnahmsweise zugelassen werden.

TF 3: Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 200 Quadratmeter versiegelter Fläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Bepflanzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist pro Quadratmeter mindestens eine Pflanze zu setzen, die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Teil II der textlichen Festsetzungen ist zu beachten.

TF 4: Als Grundstückseinfriedung gegenüber den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie gegenüber dem festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche sind nur lebende Hecken aus Laubsträuchern zulässig. Bei der Artenauswahl des Pflanzgutes ist Teil II der textlichen Festsetzungen zu beachten.

TF 5: Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in der Verlängerung des Eichenweges werden zugunsten der Nutzungsberechtigten der Grundstücke in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten und des Flurstücks 33/27 sowie für die zuständigen Versorgungsträger festgesetzt.

TF 6: Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind flächendeckend Stieleichen (Quercus robur, Heister, 2 x v.) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Graben ist dabei freizulassen und zu erhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG:

§ 1: Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad zulässig, dies gilt jedoch nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 Quadratmetern aufweisen. Als Material für geneigte Dächer sind ausschließlich rote Tonpfannen oder Betondachsteine zulässig. Die Zulässigkeit von Verglasungen und Solarenergieanlagen bleibt unberührt. Anbauten an bereits vorhandene Gebäude, die eine abweichende Dachneigung und Dacheindeckung aufweisen, bleiben von dieser Festsetzung ausgenommen.

§ 2: Die Außenfassaden aller Gebäude sind ausschließlich als Ziegelfassaden aus rotem oder rotbuntem Ziegel, als Putz- oder glatte Kalksandsteinfassaden mit Farbanstrich oder als Holzfassaden auszuführen.

§ 3: Die Vorschriften der §§ 1 und 2 gelten nicht für Wintergärten und Veranden.

§ 4: Dachgauben sind als Schleppdachgauben oder Giebelgauben zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 40 % der jeweiligen Teilfläche des Daches überdecken und müssen seitlich mindestens zwei Meter Abstand von Graten, Kehlen und Ortgängen einhalten. Ihr Abstand von Firsten und Traufen muß mindestens einen halben Meter, ihre Dachneigung mindestens 75 % der Hauptdachneigung betragen. Material und Farbton der Eindeckung von Dachgauben müssen mit dem Hauptdach identisch sein.

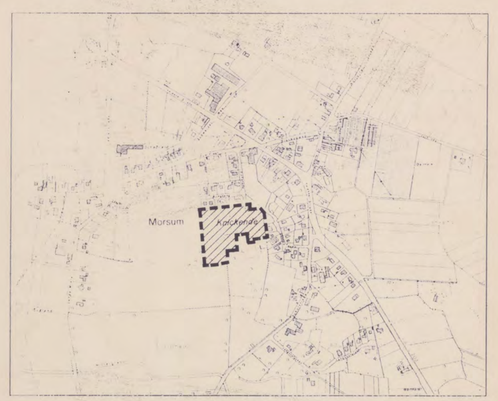
§ 5: Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

GEMEINDE MORSUM

Bebauungsplan Nr. 7
"Edelhof I"

Urschrift

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung



Übersichtsplan: 1 : 10.000

pk plankontor gmbh
Nadorster Straße 139
26123 Oldenburg
Telefon 0441/98071-0
Telefax 0441/98071-90