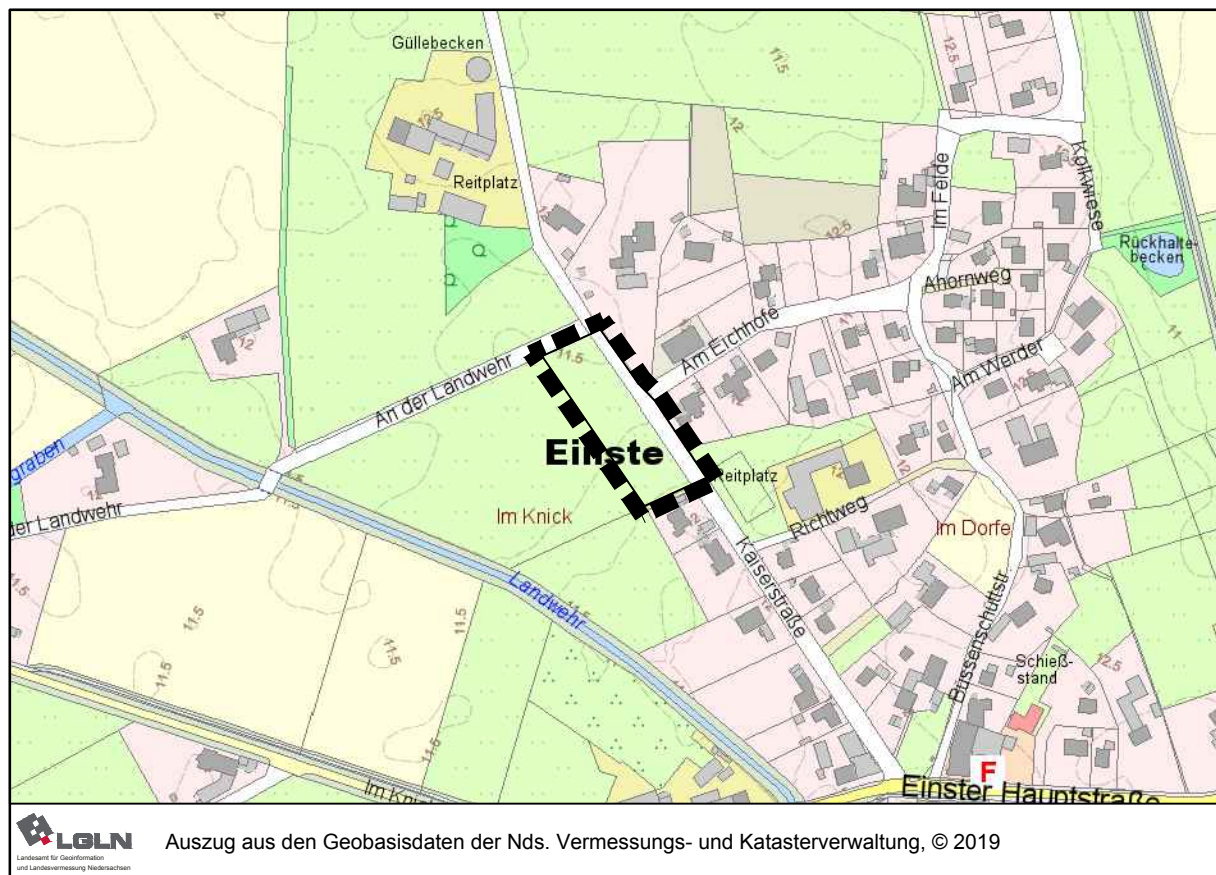


Gemeinde Blender

Bebauungsplan Nr. 27

"Kaiserstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan
kontor städtebau

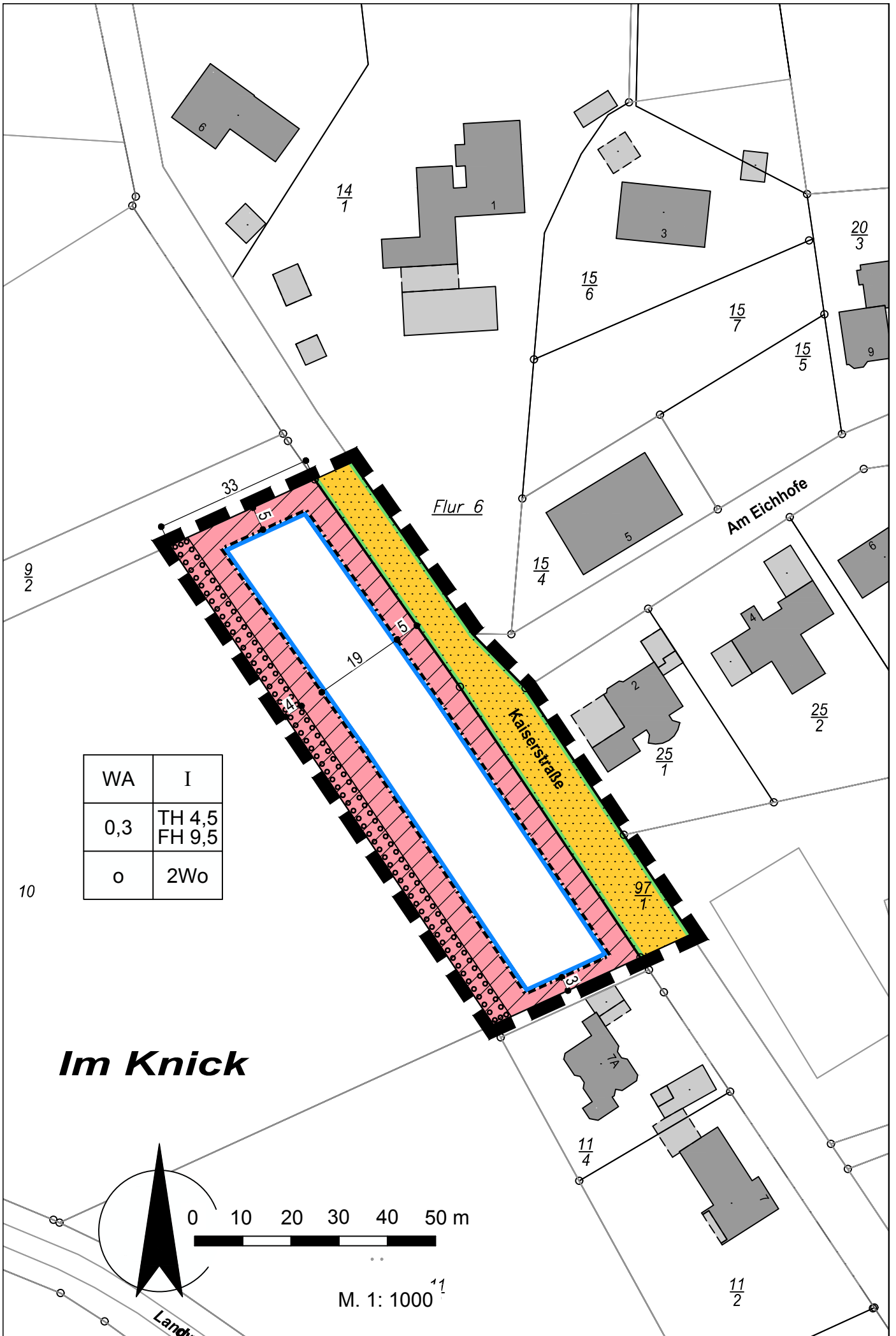
Ehernerstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de
Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung

Vorentwurf

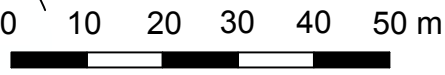
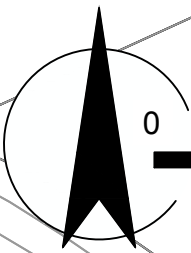
Entwurf
14.04.2020

Entwurf zum Satzungsbeschluss



WA	I
0,3	TH 4,5 FH 9,5
o	2Wo

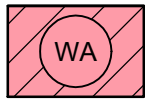
Im Knick



M. 1: 1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 4,5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe

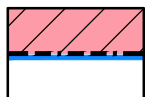
FH 9,5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

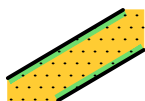


Baugrenze



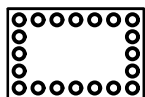
nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Planung, 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

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Bauweise

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB)

4. Mindestgrundstücksgrößen

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 600 qm einhalten; je Doppelhaus gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 300 qm je Haushälfte. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen / Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe / Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

7. Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen und entlang der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Garagen und offene Garagen (Carpports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

8. Grundstückszufahrten

Zur Erschließung der Baugrundstücke darf je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte max. eine Zu-/Ausfahrt/Zuwegung in einer Breite von nicht mehr als 5 m hergestellt werden.

9. Anpflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: *Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss*. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 12-14 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Mind. alle 2 qm ist eine Pflanze zu setzen.

Die Bepflanzung ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

10. Oberflächenwasserableitung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Ein Anschluss an die Einrichtungen der Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Die Anlagen zur Versickerung des Regenwassers müssen in flachen Mulden mit einer Bodenüberdeckung von > 1m über dem Grundwasser ausgestaltet werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO

§ 1 Dachgestaltung

Es sind ausschließlich Gebäude mit einer Mindestdachneigung von 30° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Wintergärten, Veranden sowie für Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO. Ausnahmen von der vorgesehenen Dachneigung können gewährt werden, sofern dies zur Anlage von bepflanzten Dächern erforderlich ist.

Als Material für die Dacheindeckung sind ausschließlich naturrote bis braune bzw. anthrazitfarbene (entsprechend RAL 2001, 3000 - 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 7010-7012, 7015, 7016, 7021-7024, 7026, 7043, 9004, 9005, 9011, 9016) nicht glänzende Tonpfannen oder Betondachsteine zulässig. Zwischentöne zu den genannten Farbtönen sind ebenfalls zulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

§ 2 Einfriedungen

Die Einfriedung eines Baugrundstücks gegenüber der Kaiserstraße darf die Höhe von 1 m über der Straße nicht überschreiten.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt insgesamt in einem Risikogebiet (HQ_{extrem}) außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78 b WHG.

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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 vier 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten sich bei dem geplanten Bauvorhaben Hinweise auf die Gefährdung von (streng) geschützten Arten ergeben, z.B. bei der Entfernung von Gehölzbestand, so sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum **Schutz gefährdeter Arten** zu beachten. Ggfs. kann eine fachgutachterliche Beurteilung und Begleitung des Vorhabens erforderlich werden.