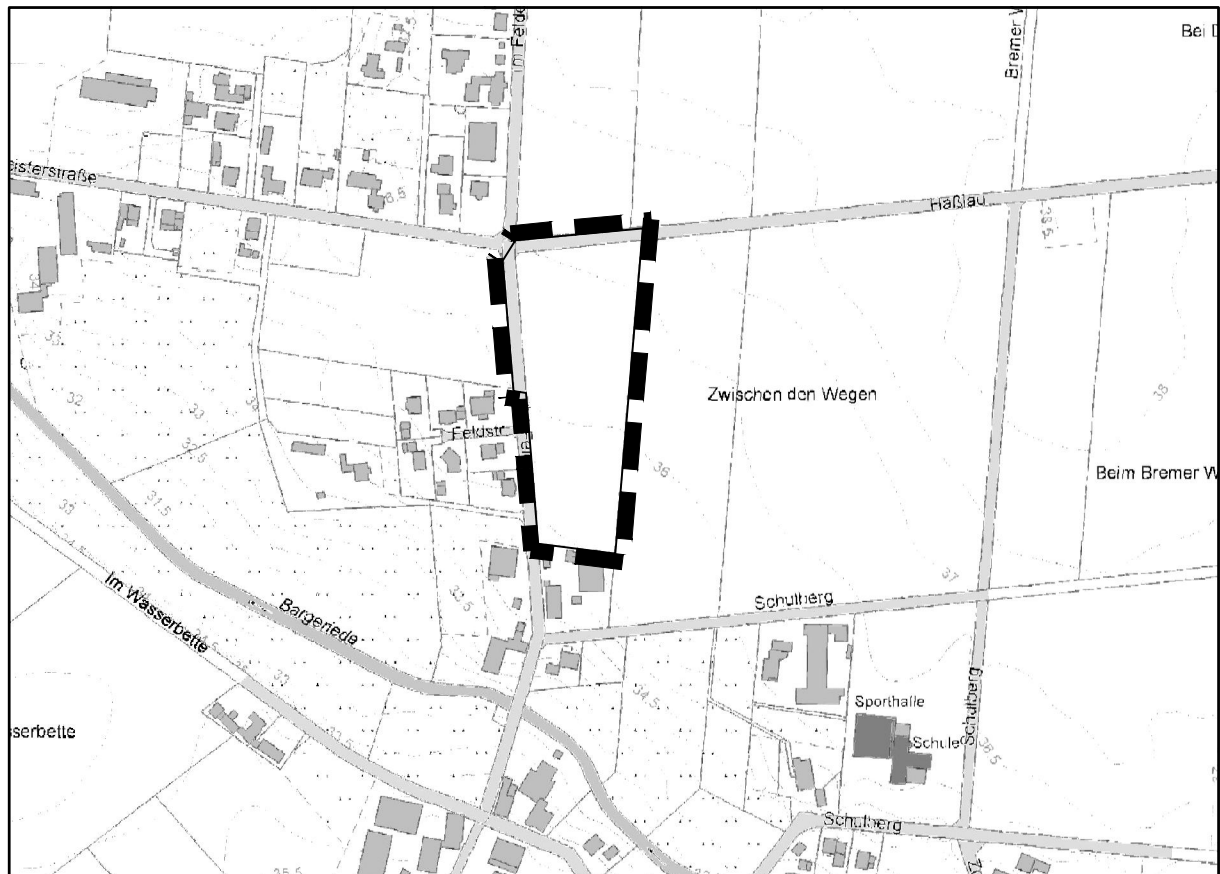


Gemeinde Eydelstedt

Bebauungsplan Nr. 15

"Im Felde III"



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan
kontor städtebau

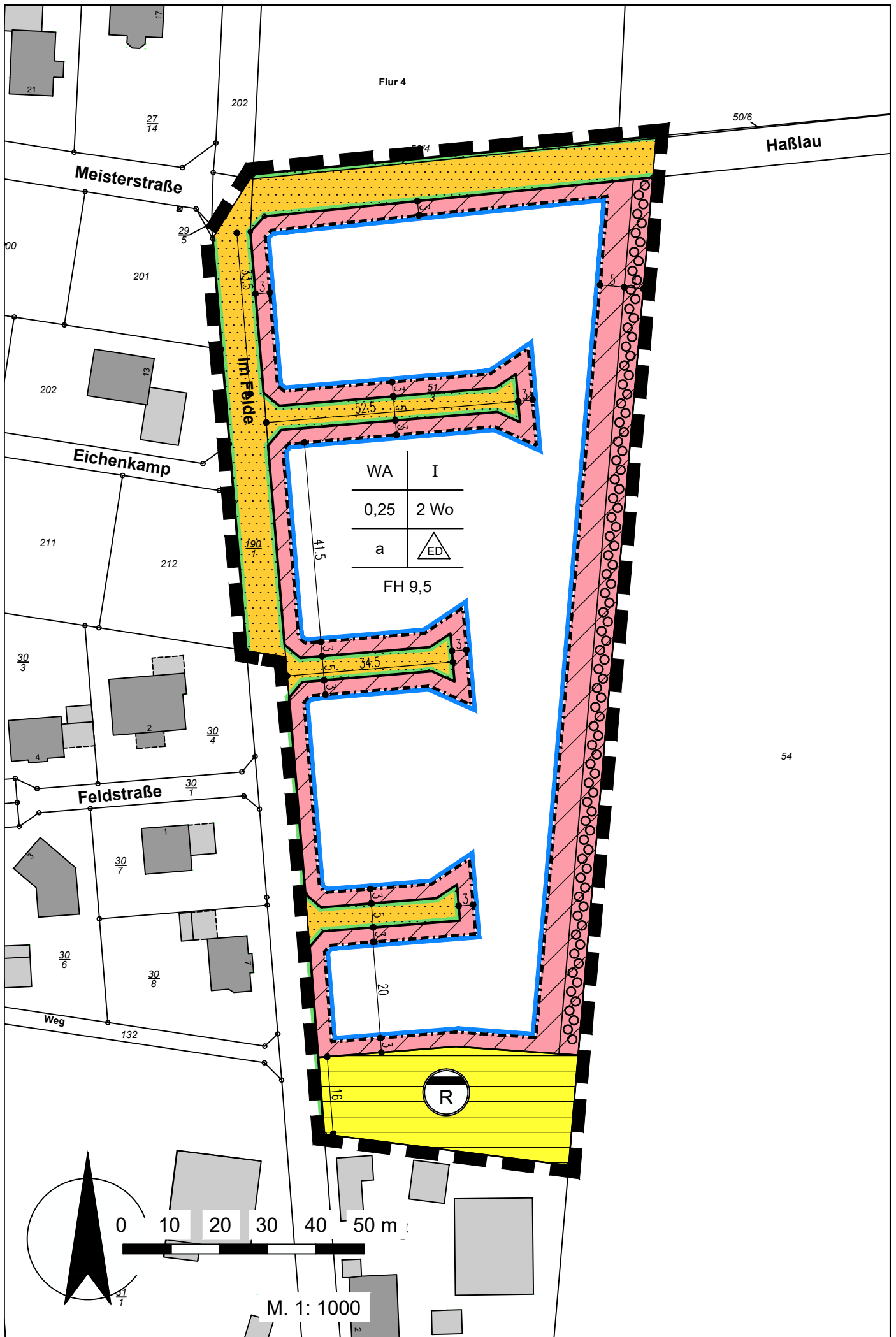
Ehnerstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung

Vorentwurf

Entwurf
29.01.2018

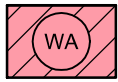
Satzungsbeschluss



M. 1: 1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

0,25 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

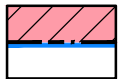
a abweichende Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

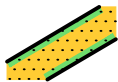


Baugrenze



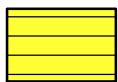
nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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



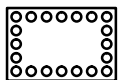
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und
Abwasserbeseitigung, einschl. der Regenrückhaltung und
Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:



Regenwasser Rückhaltung

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 in den Allgemeinen Wohngebieten

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der Einzel- und Doppelhäuser nicht mehr als 20 m betragen darf.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4. Firsthöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Eine Überschreitung der Firsthöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile in Sinne der Bauordnung wie, z.B. Antennenanlagen und Schornsteine zulässig. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

5. Anpflanzungen

Auf jedem privaten Baugrundstück sind je angefangener 600 m² Grundstücksfläche 2 standortheimische Laubbäume/ Obstbäume (Stammumfang von mindestens 12-14 cm) und 6 Sträucher (mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch) zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: *Sandbirke, Rotbuche, Gewöhnliche Esche, Stieleiche, Winterlinde, Hainbuche, Traubeneiche, Zitterpappel, Eberesche, Vogelkirsche, Haselnuss, Holzapfel, Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn*. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen innerhalb des Baugrundstückes vorzunehmen.

Diese Festsetzung gilt nicht für Baugrundstücke, auf denen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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: *Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, 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. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. 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)

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017, zugrunde.

Aus dem Umfeld des Plangebietes sind archäologische Funde bekannt. Mit dem Auftreten weiterer archäologischer Funde ist zu rechnen. Deshalb ist der Beginn von Erdarbeiten in Straßentrassen und beim Kanalbau mindestens 2 Wochen vorher beim Landesamt für Denkmalpflege Hannover schriftlich anzuzeigen.

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 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))

Sämtliche Bauvorhaben, die im Plangebiet südlich der südlichsten Stichstraße errichtet, geändert oder beseitigt werden sollen, bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde.