

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Beckeln diesen Bebauungsplan Nr. 6 „Drohnfeld I“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Beckeln, den 29.12.2005

(Siegel) gez. Nienaber  
(Bürgermeister)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Beckeln hat in seiner Sitzung am 29.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beckeln, den 29.12.2005

gez. Nienaber  
(Bürgermeister)

### Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
Maßstab 1: 1000  
Gemeinde Beckeln Gemarkung Beckeln Flur 7

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5) Die Verwertung für nichteigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.2003).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Wildeshausen, den 19.12.2005

L.S. gez. W. Zerhusen  
(Zerhusen)

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh  
Lindenallee 23  
26122 Oldenburg  
Tel.: 0441/97201-0  
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 05.12.2005  
gez. Lüders  
(Dipl.-Ing. Lüders)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Beckeln hat in seiner Sitzung am 16.09.2004 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 30.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 10.01.2005 bis 10.02.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Beckeln, den 29.12.2005

gez. Nienaber  
(Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Beckeln hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.07.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Beckeln, den 29.12.2005

gez. Nienaber  
(Bürgermeister)

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.08.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 19.08.2005 rechtsverbindlich geworden.

Beckeln, den 29.12.2005

gez. Nienaber  
(Bürgermeister)

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans bzw. sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Beckeln, den ..... 2005

(Bürgermeister)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete

### Maß der baulichen Nutzung

0,25 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

FH 10m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

**ED** offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**— — —** Baugrenze

### Verkehrsflächen

**— — —** Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### Grünflächen

**priv.** private Grünflächen

### Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**— — —** Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### Sonstige Planzeichen

**— — —** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**— — —** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind die Nutzungen gem. des § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

auch ausnahmsweise nicht zulässig. (gem. § 1 Abs. 7 BauNVO)

### 2. Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

### 3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

### 4. Mindestgrundstücksgrößen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) müssen die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 700 qm einhalten; für Doppelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 700 qm für beide Haushalten zusammen. (gem. § 9 (1) 3 BauGB)

### 5. Firsthöhe

Die Höhe des Firstes an Hauptgebäuden darf 10 m nicht überschreiten.

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 BauNVO) (gem. § 18 BauNVO)

### 6. Garagen und Stellplätze

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)

### 7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen für erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch die Baumaßnahmen ausgelöst werden, durchzuführen. Auf den festgesetzten Flächen ist bei Baubeginn eine Laubgehölzhecke anzulegen. Die Artenauswahl ist anhand der Liste im Anhang zur Begründung zu treffen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.

Die Laubgehölzhecke im Teilgeltungsbereich B darf für Zufahrten höchstens zweimal auf je 3 m Breite unterbrochen werden. (gem. § 9 Nr. 1 Nr. 25a) BauGB)

### 8. Oberflächenwasserableitung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken oberflächennah zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser der Pkw-Stellplätze ist ebenfalls auf den Grundstücksflächen (im Einzelfall nach Vorklärung) zur Versickerung zu bringen.

### 9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Als Nutzungsberechtigte für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden die Nutzungsberechtigten der angrenzenden Grundstücke festgesetzt. (gem. § 9 (1) 21 BauGB)

## HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

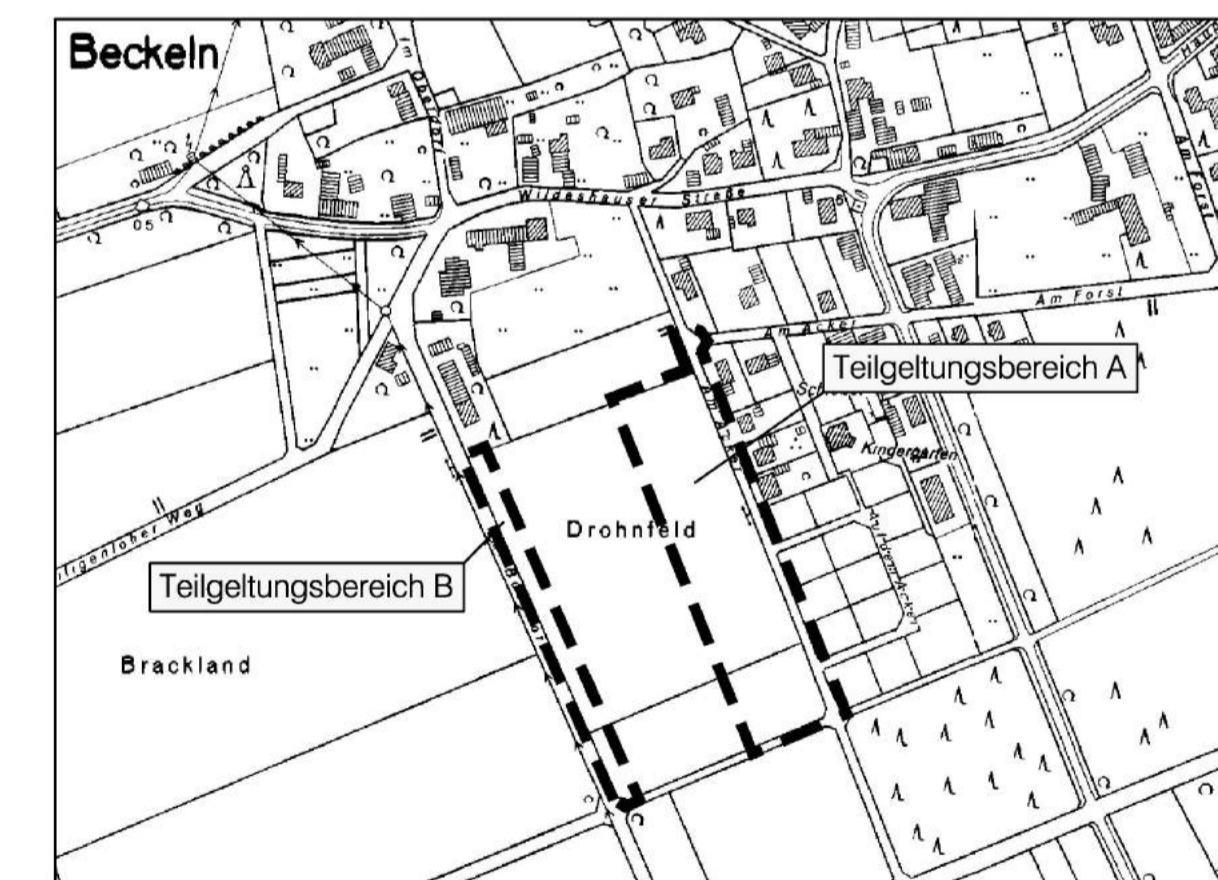
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 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 bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## Gemeinde Beckeln

### Bebauungsplan Nr. 6

### "Drohnfeld I"



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh

Lindenallee 23 26122 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99