Bebauungsplan 15

Gemeinde Kirchseelte

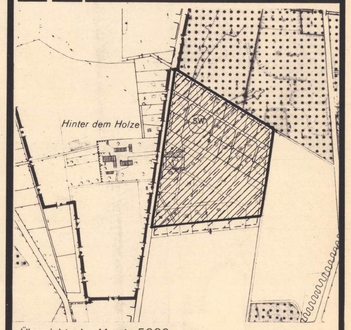
„Wochenendhausgebiet Siek"

(Neufassung)

Ausfertigung vom Original

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

instara



Übersichtsplan M. = 1 : 5000

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (Bundesgesetzbl. I S. 2253) und des §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.04.1986 (Nds. GVBl. S. 157); und des § 40 des Niedersächsischen Gemeindeverfassungsgesetzes (NGO) in der Fassung vom 22.08.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Kodifizierung des Kommunalverfassungsrechts vom 22.08.1986 (Nds. GVBl. S. 359), i.V.m. RdErl. v. 9.1.1987 (Nds. MBl. S. 124), hat der Rat der Gemeinde Kirchseelte diesen Bebauungsplan Nr. 15 "Wochenendhausgebiet Siek", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Kirchseelte, den 11.12.1987

gez.Cordes (Cordes) stellv. Bürgermeister — L.S. — gez.Sündermann (Sündermann) Gemeindedirektor

Aufstellung

Der Rat der Gemeinde Kirchseelte hat in seiner Sitzung am 17.12.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 11.01.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Kirchseelte, den 11.12.1987

L.S. — gez. Sündermann (Sündermann) Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Kirchseelte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.1987 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kirchseelte, den 11.12.1987

L.S. — gez. Sündermann (Sündermann) Gemeindedirektor

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.04.1986). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der Grenzpunkte einwandfrei reproduzierbar.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wildeshausen, den 23.02.1988

L.S. — gez Dr.R.Brückner Vermessungsoberrat

Anzeige nach BauGB

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 11 (3) i.V. mit § 6 (2) BauGB dem Landkreis Oldenburg angezeigt.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht (As.).

Wildeshausen, den 04.07.1988

Landkreis Oldenburg

Im Auftrage

L.S. — gez.Eilers

Ausarbeitung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara

Vahrer Str. 180 2800 Bremen Ruf 4500-40/49

Bremen, den 13.01.1987

gez.Fröich (Fröich)

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ist am 26.08.1988 in Amtlich für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Kirchseelte, den 07.09.1988

L.S. — gez Sündermann (Sündermann) Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Kirchseelte hat in seiner Sitzung am 02.04.1987 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.05.1987 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.05.1987 bis 30.10.1987 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kirchseelte, den 11.12.1987

L.S. — gez.Sündermann (Sündermann) Gemeindedirektor

Eingeschränkte Beteiligung

Der Rat der Gemeinde Kirchseelte hat in seiner Sitzung am 1000 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 BauGB wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Kirchseelte, den

(Sündermann) Gemeindedirektor

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Kirchseelte, den 21.07.88

GEMEINDE KIRCHSEELTE

(Sündermann) Gemeindedirektor

· Alle Rechte vorbehalten ·

Bebauungsplan-Nr. Kirchseelte 15

Textliche Festsetzungen

1.) Art der baulichen Nutzung

1.1 Zulässig sind ausschließlich Wochenendhäuser im Sinne von § 10 (3) BauNVO '79 als Einzelhäuser sowie dazugehörende Nebengebäude (Garagen gemäß § 12 BauNVO und bauliche Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO).

Die Wochenendhäuser dürfen nicht zum dauernden Wohnen bestimmt sein, sondern sie dienen einem zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt.

1.2 Innerhalb jeder überbaubaren Grundstücksfläche ist nur ein Wochenendhaus zulässig. Jedem Wochenendhaus kann nur ein Nebengebäude zugeordnet werden.

1.3 Nebengebäude sind freistehend zu errichten.

Ausnahmsweise ist eine Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig, wenn dies zur Erhaltung der landschaftlichen Gegebenheiten erforderlich ist.

2.) Max. Grundfläche

2.1 Die max. Grundfläche für die Wochenendhäuser wird mit 80 qm, die für die Nebengebäude mit 20 qm festgesetzt.

Dachüberstände bis 0,50 m werden auf die Grundfläche nicht angerechnet.

2.2 Ein Ausbau des Dachgeschosses ist unzulässig.

2.3 Überdachte Freisitze werden auf die Grundfläche angerechnet. Das gilt auch für Terrassen, die überdacht sind, für Terrassen, die an drei Seiten geschlossen sind sowie für Terrassen, die höchstens an drei Seiten geschlossen und überdacht sind.

2.4 Ausnahmsweise ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen zulässig, wenn dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestandes erforderlich wird.

Pkt. 1.2 und 2.1 dieser textlichen Festsetzung bleiben hiervon unberührt.

3.) Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße der Wochenendhausgrundstücke wird auf 1.000 qm festgesetzt. Eine Unterschreitung bis zu max. 10 % ist ausnahmsweise zulässig.

4.) Zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand

4.1 Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Grünflächen (Parkanlage) und der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist der gesamte Baum- und Gehölzbestand gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BBauG dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind die für die Zugänge und Zufahrten sowie für die Nebengebäude erforderlichen Flächen.

4.2 Im Rahmen der zulässigen Grundfläche kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Entfernung des Baumbestandes nur insofern erfolgen, als dies durch die zu errichtenden baulichen Anlagen zwingend erforderlich wird. Die Prüfung erfolgt im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens (§ 31 Abs. 1 BBauG).

4.3 Die zur Sicherung und Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes erforderlichen forstwirtschaftlichen Maßnahmen (Pflege- und Sicherungsmaßnahmen) bleiben unberührt.

5.) Relief

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der privaten Grünflächen (Parkanlage) sind Aufschüttungen, Abgrabungen und sonstige reliefverändernde Maßnahmen unzulässig.

6.) Brandschutz

Innerhalb der gerasterten Flächen sind zur Sicherstellung des Brandschutzes Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zulässig (Rasen, Bodendecker).

Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschrift über Gestaltung)

(§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 NBauO sowie § 1 DV-BBauG)

1.) Max. Traufhöhe

Für alle Gebäude (Wochenendhäuser, Nebengebäude) ist eine Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dach) von max. 3,00 m zulässig, gemessen über OK-Gelände.

2.) Dachneigung

Für alle Wochenendhäuser sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 15° und 35° zulässig.

Die Festsetzung gilt nicht für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO.

3.) Dachaufbauten

Dachaufbauten sind unzulässig.

4.) Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockelhöhe)

Innerhalb des Planungsgebietes ist eine Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockelhöhe) bis zu max. 0,30 m zulässig, gemessen über OK-Gelände.

5.) Baumaterialien

5.1 Alle Gebäude sind aus Holz (naturfarben bzw. dunkelbraun gestrichen) und/oder aus rotem/rotbraunem Verblendmauerwerk herzustellen. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne des Verblendmauerwerkes gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013 und 3016.

5.2 Für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächer sind zulässig: Reet sowie Tonziegel und Betondachsteine in gedeckter Färbung (ziegelrot, braun, rotbraun, anthrazit, schwarz). Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 3003 - 3009, 3011, 3013, 5004, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 8008, 8011, 8012, 8014 - 8017, 8022 und 8025.

6.) Einfriedungen

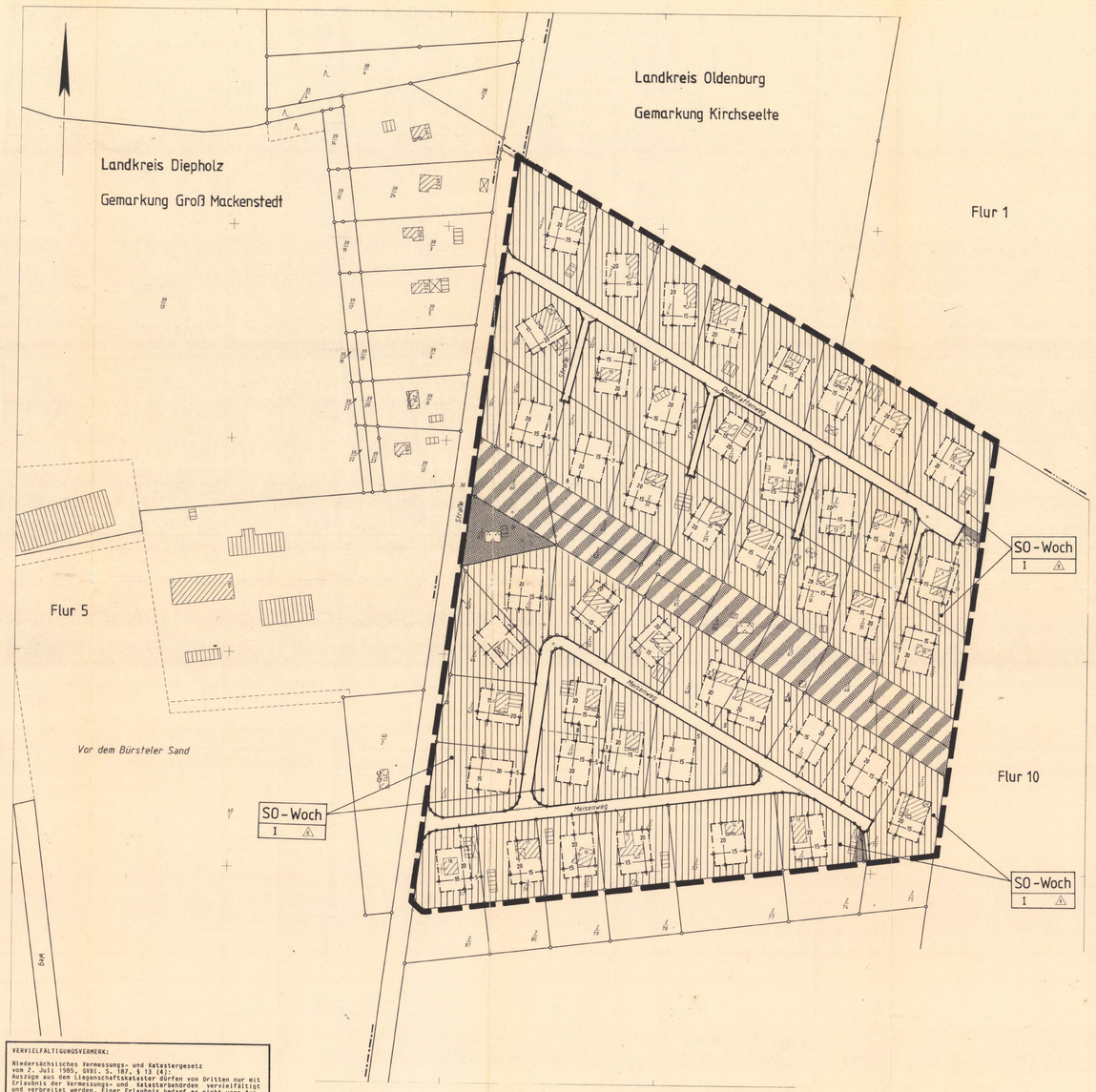
Straßenseitig sind nur Einfriedungen aus Holz (naturfarben, dunkelbraun) bis zu einer max. Höhe von 0,80 m, gemessen OK-Fahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße, und Hecken zulässig.

7.) Genehmigungsfreie Baumaßnahmen

Die gestalterischen Festsetzungen gelten auch für genehmigungsfreie Baumaßnahmen.

8.) Ausnahmen

Bei Um- und Erweiterungsbauten von vorhandenen Gebäuden, die bereits jetzt von den gestalterischen Festsetzungen der Nr. 1 bis 6 abweichen, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Einhaltung dieser Vorschriften zu unbeabsichtigten Härten führen würde. Über die Ausnahme entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.



VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK:

Niedersächsisches Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985, GVBl. S. 187, § 13 (4):
Auszüge aus den Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörden vervielfältigt und verbreitet werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nichtgewerbliche Zwecke vervielfältigt werden.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000.....

der Gemarkung Kirchseelte ..... Flur 10 .....

Herausgegeben vom Katasteramt Delmenhorst
-Außenstelle Wildeshausen-

am 06.08.1986 ..... Az. .....14/86.....

Planzeichenerklärung

Darstellung	Planzeichen	verwendet
Art der baulichen Nutzung		
Wohngebiete		
• Kleinsiedlungsgebiet	WS	○
• Reines Wohngebiet	WR	○
• Allgemeines Wohngebiet	WA	○
• Besonderes Wohngebiet	WB	○
Mischgebiete		
• Dorfgebiet	MD	○
• Mischgebiet	MI	○
• Kerngebiet	MK	○
Gewerbegebiete		
• Gewerbegebiet	GE	○
• Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (siehe textliche Festsetzung)	GEE 1	○
• Eingeschränktes Gewerbegebiet 2 (siehe textliche Festsetzung)	GEE 2	○
Industriegebiete		
• Industriegebiet	GI	○
• Eingeschränktes Industriegebiet 1 (siehe textliche Festsetzung)	GIE 1	○
• Eingeschränktes Industriegebiet 2 (siehe textliche Festsetzung)	GIE 2	○
Sondergebiete die der Erholung dienen		
• Wochenendhausgebiet	SO-Woch	●
• Ferienhausgebiet	SO-F	○
• Campingplatzgebiet	SO-Camping	○
Sonstige Sondergebiete		○
• SO- (Zweckbestimmung siehe Planzeichnung)		○
Maß der baulichen Nutzung		
Geschoßflächenzahl	0,7 bzw. GFZ 0,7	○
Baumassenzahl	3,0 bzw. BMZ 3,0	○
Grundflächenzahl	0,4 bzw. GRZ 0,4	○
Zahl der Vollgeschosse: als Höchstgrenze	II	●
als Mindest- und Höchstgrenze zwingend	II-III (II)	○
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Bauzonen		
• Nur Einzelhäuser zulässig	E	●
• Nur Doppelhäuser zulässig	ED	○
• Nur Hausgruppen zulässig	H	○
• Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED	○
Geschlossene Bauweise	g	○
Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung)	a	○
Baulinie		○
Baugrenze		●
Überbaubare Grundstücksfläche		●
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf		
Fläche für den Gemeinbedarf		○
Öffentliche Verwaltung		○
• R - Rathaus, P - Polizei	R	○
Schule	A	○
•		
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		○
•		
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		○
• J - Jugendheim - Jugendherberge		
K - Kindertagesstätte, Kindergarten		
A - Altenheim		
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		○
• K - Krankenhaus		
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		○
• T - Theater		
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		○
• H - Hallenbad, Sp - Sporthalle		
Post		○
Feuerwehr		○
Verkehrsflächen		
Straßenbegrenzungslinie (Autobahn und autobahnähnliche Straßen)		○
Straßenverkehrsfläche		●
Straßenbegrenzungslinie		●
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
• Öffentliche Parkfläche	P	○
• Fußgängerbereich		○
• Mohnstraße mit verkehrsberuhigenden und gestalterischen Maßnahmen		○
Wanderweg		○
Verkehrsgrün		○
Einfahrt		○
F=Fahrtbereich		○
Versuch ohne Ein- und Ausfahrt		○
Sichtdreieck (Bewuchs bis 80 cm Höhe zulässig - OK. Straße, Nebenanlagen nicht zulässig)		○
Bahnanlage		○
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen		○
Elektrizität		○
Umspannstation	U	○
Gas		○
Fernwärme		○
Wasser		○
Abwasser		○
Abfall		○
Ablagerung		○
Sammelplatz für Müllbehälter		○
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		
Leitungsführung W - Wasser, A - Abwasser, E - Elektrizität, G - Gas		○
Grünflächen		
Öffentliche Grünfläche		●
Private Grünfläche		○
Parkanlage		●
Dauerkleingärten		○
Sportplatz		○
Spielplatz		○
Zeltplatz		○
Badeplatz, Freibad		○
Friedhof		○
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		
Wasserfläche		○
• H - Hafen, T - Teich, S - See		
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		○
• R - Regenwasserrückhaltebecken		
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen		○
• W - Wasserschutzgebiet		
Wasserlauf		○
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen		
Fläche für Aufschüttungen		○
Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen		○
Fläche für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft		
Fläche für die Landwirtschaft		○
Fläche für die Forstwirtschaft		○
Aufforstung		○
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. textl. Festsetzung)		○
Baum		○
Bäume + Sträucher		○
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung v. Bäumen und Sträuchern (s. textl. Festsetzung)		○
Baum (s. textl. Festsetzung)		○
Bäume + Sträucher		○
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts		○
• L - Landschaftsschutzgebiet		○
• ND - Naturdenkmal		○
Sonstige Planzeichen		
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen		○
• St - Stellplatz, GD - Gemeinschaftsstellplatz, Ga - Garage, GGa - Gemeinschaftsgarage		
Umgrenzung der Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (siehe textliche Festsetzung)		○
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten der Anlieger, zugunsten der Öffentlichkeit)		○
Aufschüttung / Abgrabung — soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist		○
Stützmauer		○
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		●
Geltungsbereich der Änderung		○
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		○
Lärmschutzwall gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BBauG		○