PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Kirchseelte diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Wochenendhausgebiet - Siek", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Kirchseelte, den 07.11.2012 — L.S. — gez. W. Raem
.....
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Kirchseelte hat in seiner Sitzung am 19.07.2006 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Wochenendhausgebiet - Siek" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kirchseelte, den 07.11.2012 — gez. W. Raem
.....
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Kirchseelte hat in seiner Sitzung am 19.12.2006 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 und der Begründung zugestimmt und hat die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 und der Begründung haben vom 15.01.2007 bis 15.05.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kirchseelte, den 07.11.2012 — gez. W. Raem
.....
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Kirchseelte hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in seiner Sitzung am 11.04.2007 als Satzung (gem. § 10 BauGB) nebst Begründung beschlossen.

Kirchseelte, den 07.11.2012 — gez. W. Raem
.....
(Bürgermeister)

Bekanntmachung
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.06.2007 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 15.06.2007 rechtsverbindlich geworden.

Kirchseelte, den 07.11.2012 — gez. W. Raem
.....
(Bürgermeister)

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

Kirchseelte, den … … ….
.....
(Bürgermeister)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab 1: 1000
Gemeinde Kirchseelte

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 –VORIS 21160 01-).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2006).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnernstraße 126
Lindenallee 23
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 06.11.2012

gez. H. Meyer
.....
(Dipl.-Ing. H. Meyer)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 SO Wochenendhausgebiet
Das Wochenendhausgebiet „Siek" dient gem. § 10 BauNVO zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen. Die Wochenendhäuser dürfen nicht zum dauernden Wohnen bestimmt sein, sondern sie dienen einem zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt.

Es sind ausschließlich Wochenendhäuser als Einzelhäuser sowie dazugehörende Nebengebäude (Garagen gem. § 12 BauNVO und bauliche Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO) zulässig.

2 Grundfläche
Die max. zulässige Grundfläche für Wochenendhäuser wird im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 gem. § 10 (3) BauGB) mit 80 m^2 je Baugrundstück festgesetzt. Gem. § 19 BauNVO sind z.B. überdachte Freisitze sowie Terrassen auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.

Jedem Wochenendhaus darf nur ein Nebengebäude mit einer max. Grundfläche von 20 m^2 zugeordnet werden.

3 Nebengebäude
Nebengebäude sind freistehend zu errichten. Ausnahmsweise ist eine Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig, wenn dies zur Erhaltung der landschaftlichen Gegebenheiten erforderlich ist. (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

4 Erhalt von Bäumen und Sträuchern
Die innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist an derselben Stelle oder an anderer Stelle auf dem Baugrundstück eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann im Rahmen der zulässigen Grundfläche eine Entfernung des Baumbestandes nur insofern erfolgen, als dies durch die zu errichtenden baulichen Anlagen zwingend erforderlich wird. (gem. § 9 (1) Nr.25b BauGB)

5 Geländeoberfläche Relief
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen und sonstige reliefverändernden Maßnahmen unzulässig. (gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB)

6 Höhen
Für sämtliche Gebäude (Wochenendhäuser und Nebengebäude) wird eine max. Traufhöhe (Schnittpunkt Wandaußenfläche/Dach) von 3,00 m über Geländeoberkante festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Erdgeschoßfußbodenhöhe von bis zu max. 0,30 m zulässig, gemessen über Geländeoberkante. (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB)

7 Oberflächenwasserableitung
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Oberflächennahe Anlagen zur Versickerung des Regenwassers sind naturnah zu gestalten. Eine Ausnahme von der Pflicht zur Versickerung kann zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass keine geeigneten Bodenverhältnisse zur Versickerung auf dem Baugrundstück bestehen. (gem. § 9 (1) Nr.14 und 20 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56, 97 und 98 NBauO)

§ 1 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.

§ 2 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind unzulässig.

§ 3 Baumaterialien
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.

Für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächer sind folgende Materialien 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.

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

§ 5 Genehmigungsfreie Baumaßnahmen
Die gestalterischen Festsetzungen gelten auch für genehmigungsfreie Baumaßnahmen gem. § 69 NBauO.

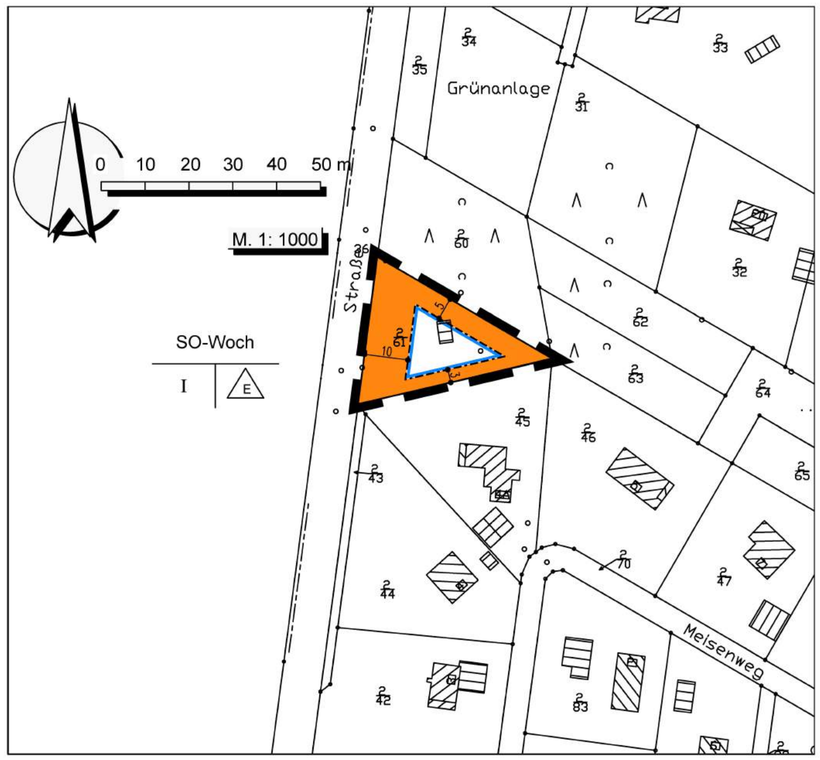
HINWEISE

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 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.

Nicht leitungsgebundene Wasserversorgungsanlagen (Trinkwasserbrunnen) sind gem. § 13 Trinkwasser-VO anzeigepflichtig.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO WOCH — Sondergebiet "Wochenendhäuser"

Maß der baulichen Nutzung

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

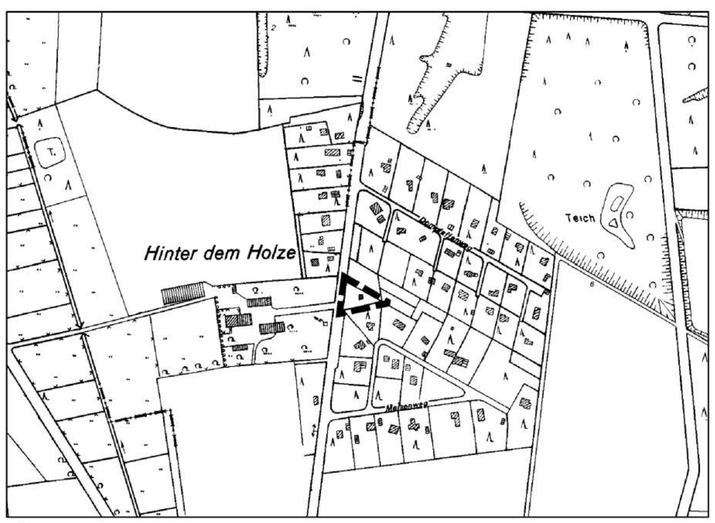
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

Gemeinde Kirchseelte

Bebauungsplan Nr. 15
"Wochendhausgebiet Siek"
1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99