PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Colnrade den Bebauungsplan Nr. 4 „Kieselhorster Weg II", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Colnrade, den 24.05.2019

L.S. gez. Wilkens-Lindemann

.....

(Die Bürgermeisterin)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Colnrade hat in seiner Sitzung am 25.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Wilkens-Lindemann

Colnrade, den 24.05.2019 .....

(Die Bürgermeisterin)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Colnrade hat in seiner Sitzung am 27.11.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 mit der Begründung haben vom 07.01.2019 bis einschließlich 06.02.2019 gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

gez. Wilkens-Lindemann

Colnrade, den 24.05.2019 .....

(Die Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Colnrade hat den Bebauungsplan Nr. 4 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.05.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

gez. Wilkens-Lindemann

Colnrade, den 24.05.2019 .....

(Die Bürgermeisterin)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 4 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... im Amtsblatt Nr. ..... für den Lankreis Oldenburg ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Kieselhorster Weg II" ist damit am .... rechtsverbindlich geworden.

Colnrade, den .....

(Die Bürgermeisterin)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 4 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Colnrade, den .....

(Die Bürgermeisterin)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018

LGLN Regionaldirektion Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach
(Stand vom Mai 2018).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.[1)]
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.[2)]

Wildeshausen, den ... ...

.....
Amtliche Vermessungsstelle

.....
Unterschrift

1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnernstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
info@plankontor-staedtebau.de

Oldenburg, den 24.05.2019

gez. Lüders
.....
(Dipl.-Ing. Lüders)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen in den Allgemeinen Wohngebieten
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

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

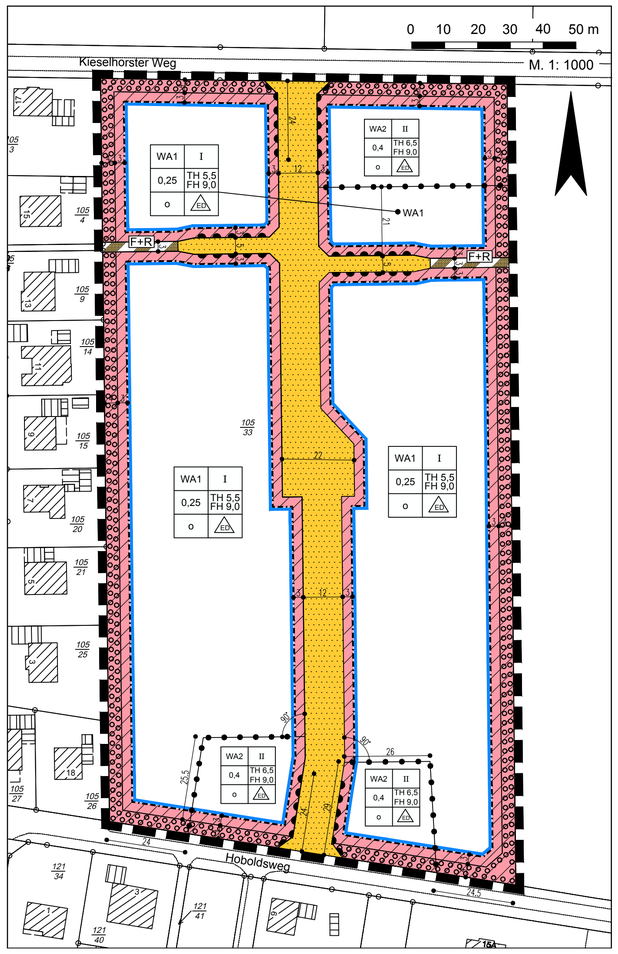
2. Bauweise
Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4. Mindestgrundstücksgrößen
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 600 qm einhalten; je Doppelhaus gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm für beide Haushälften zusammen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 müssen die Baugrundstücke bei einer Bebauung je Einzelhaus mit mehr als 2 Wohnungen eine Mindestgröße von 900 qm einhalten; je Doppelhaus mit mehr als 2 Wohnungen gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 900 qm für beide Haushälften zusammen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)



5. Trauf- und Firsthöhe
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.
Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwalme, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine größere als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen. (gem. § 18 BauNVO)

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, offene Garagen (Carports) sowie Nebenanlagen nicht zulässig. Dies gilt nicht an Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Offene Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)

7. Breite der Zufahrten
Je Baugrundstück darf die Breite der Ein- und Ausfahrten/Zuwegungen insgesamt nicht mehr als 5 m betragen.

8. 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: *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.
Entlang des Kieselhorster Weges darf die Anpflanzung je Baugrundstück auf insgesamt 5 m Länge zur Herstellung von Ein- und Ausfahrten/Zuwegungen unterbrochen werden.
Entlang des Hoboldsweges dürfen durch die Herstellung der Anpflanzung die vorhandenen Bäume nicht beeinträchtigt werden.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,25 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 6,5 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe

FH 9,0 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: F+R — Fuß- und Radweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Örtliche Bauvorschriften

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

§ 1 Stellplätze
Je Wohneinheit müssen mind. 2 Einstellplätze zur Verfügung stehen. Die Lage der Einstellplätze richtet sich nach § 47 Abs. 4 NBauO.

§ 2 Dachmaterial
Als Material für die Dacheindeckung bei Dächern mit über 10 Grad Neigung, sind nur naturrote (entsprechend RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016), braunrote (entsprechend RAL 8004, 8012) oder anthrazitfarbene, nicht glänzende Materialien zulässig. Wintergärten, Solarenergieanlagen, Garagen und Nebenanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

§ 3 Einfriedungen
Die Höhe von Einfriedungen an Straßenbegrenzungslinien darf nur bis zu 1,20 m betragen, gemessen über der Oberkante der nächsten angrenzenden Erschließungsstraße.

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 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 oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/7992120 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)

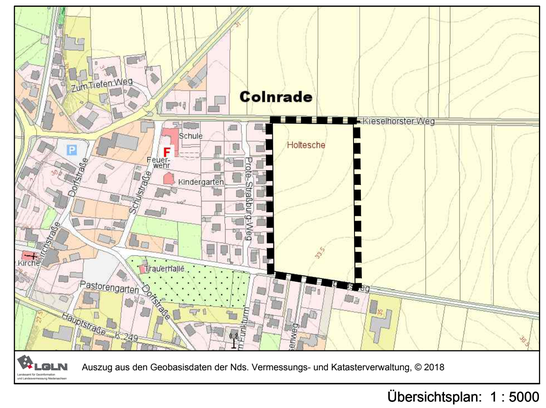
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Gemeinde Colnrade

Bebauungsplan Nr. 4

"Kieselhorster Weg II"

mit örtlichen Bauvorschriften



LGLN Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018

Übersichtsplan: 1 : 5000

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

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss	ABSCHRIFT