

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 i. V. m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Kirchseele diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Klosterseelter Altenpension“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Kirchseele, den 22.12.2005.


Der Bürgermeister
Kirchseele

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchseele hat in seiner Sitzung am 20.06.2002 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 19.08.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kirchseele, den 22.12.2005


Der Bürgermeister
Kirchseele

Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GBBi. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.05.2002). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.


Oldenburg, den 13.12.2005


H. Wegner
ÖbVI Dipl.-Ing. H. Wegner

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Oldenburg, den 12.12.2005


NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Bismarckstr. 1 26121 Oldenburg
Tel. 0441/97174-0 Fax 0441/97174-73


Dipl.-Ing.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Kirchseele hat in seiner Sitzung am 20.06.2002 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.08.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 und der Begründung haben vom 02.09.2002 bis 04.10.2002 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Kirchseele, den 22.12.2005


Der Bürgermeister
Kirchseele

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchseele hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 09.12.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kirchseele, den 22.12.2005


Der Bürgermeister
Kirchseele

Inkrafttreten

Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 25.11.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg bekanntgemacht worden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 ist damit am 25.11.2005 in Kraft getreten.

Kirchseele, den 22.12.2005


Der Bürgermeister
Kirchseele

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Kirchseele, den

Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Kirchseele, den

Der Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes/Altenheim nur Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeheim“ zulässig.

2. Gebäudehöhe

Gemäß § 16 [3] Nr. 2 BauNVO gilt für das Baugebiet eine maximale Firsthöhe von 9,75 m. Bezugspunkt ist der Schachtdeckel in der Fahrbahn der Straße „Auf dem Bandel“ im Kreuzungsbereich mit der Straße „Bei der Schule“.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl darf bei der Erstellung von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 80 % überschritten werden.

4. Abweichende Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise. Diese ist so definiert, dass auch Gebäudekörper von bis zu 80 m Länge zulässig sind.

5. Private Grünfläche

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine extensiv gepflegte Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen anzulegen (Pflanzenabstand in der Reihe 12 m, Reihenabstand 10 m, Pflanzung auf Lücke) und dauerhaft zu unterhalten. Der Unterwuchs ist als Wiese extensiv zu pflegen (Mahd maximal 3 x pro Jahr, keine Verwendung von Spritz- und Düngemitteln) und zu unterhalten.

6. Anpflanzung von Bäumen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind innerhalb der Fläche für Stellplätze 6 Bäume in Pflanzbeeten von jeweils mindestens 10 m² Größe zu pflanzen (Arten Feldahorn/Acer campestre, Eingrifflicher Weißdorn/Crataegus monogyna oder Eberesche/Sorbus aucuparia, Pflanzqualität 3xv Hochstamm mit Stammumfang 12 -14 cm) und dauerhaft zu unterhalten. Entlang der Straße „Bei der Schule“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB vier Winterlinden (Tilia cordata) zu bepflanzen (Pflanzqualität 3xv Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) und dauerhaft zu unterhalten.

7. Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb des Plangebietes zu versickern. Nicht versickerungsfähiges Oberflächenwasser ist zurückzuhalten und darf nur in einer Menge von max. 2 l/s*ha (natürlicher Abfluss) in die angrenzenden Gräben eingeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen im Plangebiet ist den Bestandsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

 Wohnbauflächen (hier: Altenheim)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl


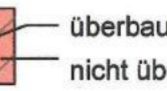
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH ≤ 9,75m Höhe baulicher Anlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

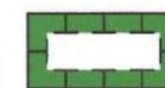
 Baugrenze


 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen


 Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder 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

 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

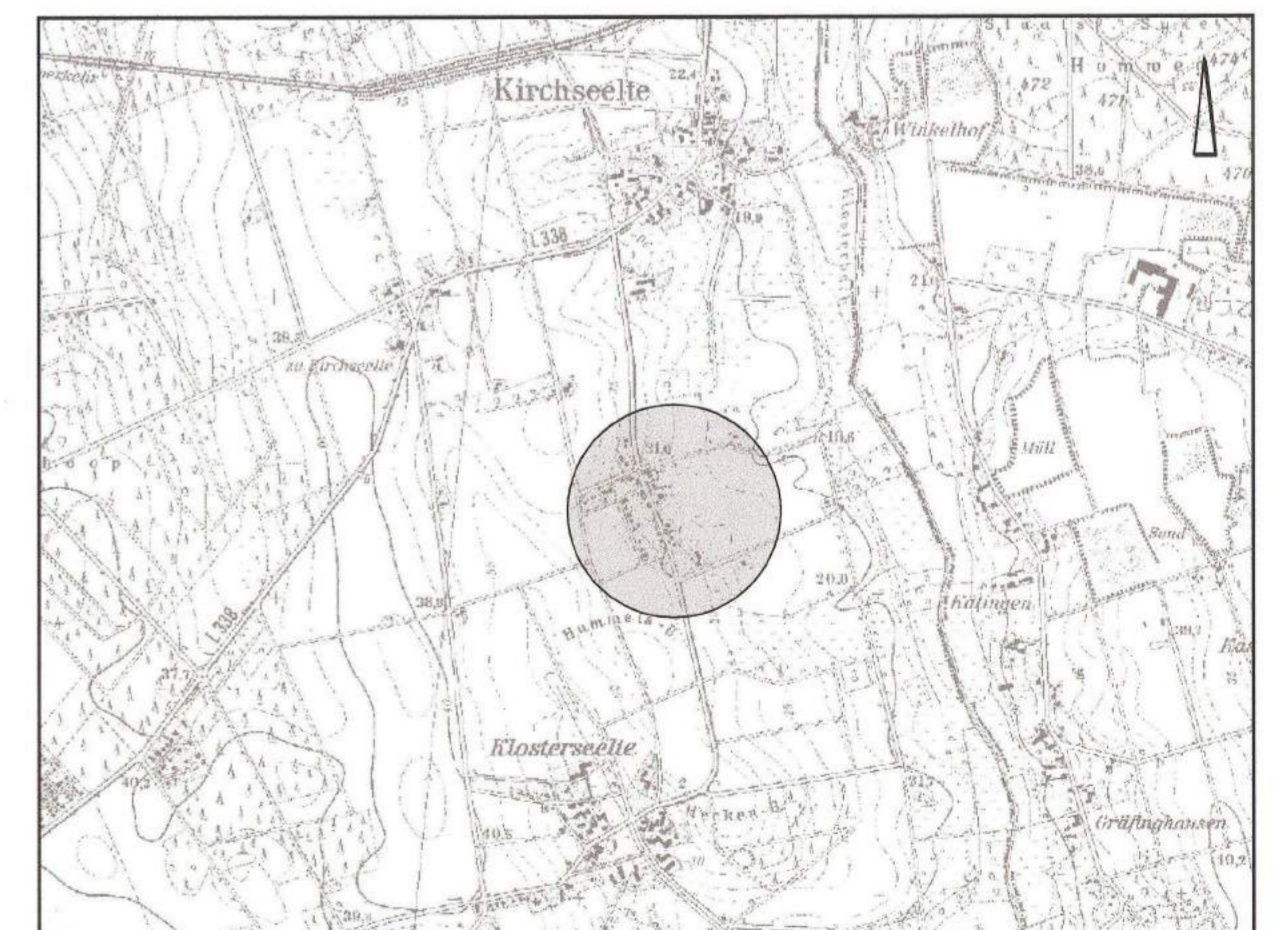
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Gemeinde Kirchseele Landkreis Oldenburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 "Klosterseelter Altenpension"

Bauherrin:
Anja Westermann
Auf dem Bandel 2
27243 Kirchseele

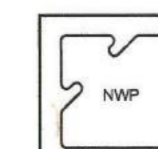
Original



Übersichtsplan M. 1 : 25.000

Dezember 2002

M 1 : 1.000

 NWP · Planungsgesellschaft mbH · Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg
Postfach 3867 · 26028 Oldenburg
Telefon 0441/ 97174-0 · Telefax 0441/9717473