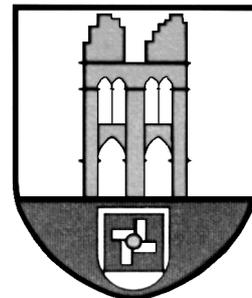


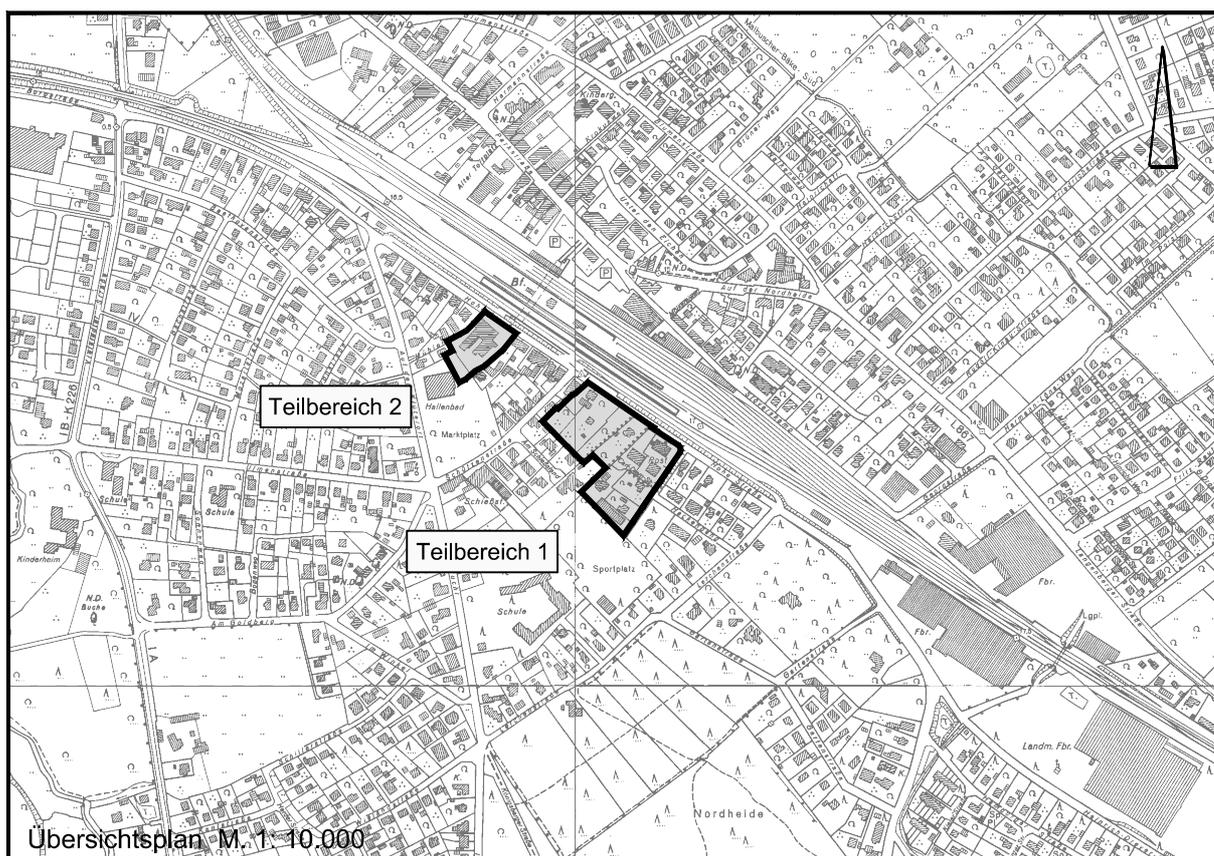
# GEMEINDE HUDE

(Oldb.)



## Bebauungsplan Nr. 15e, 6. Änderung "Kernort Hude / Hohe Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung  
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Juli 2016

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

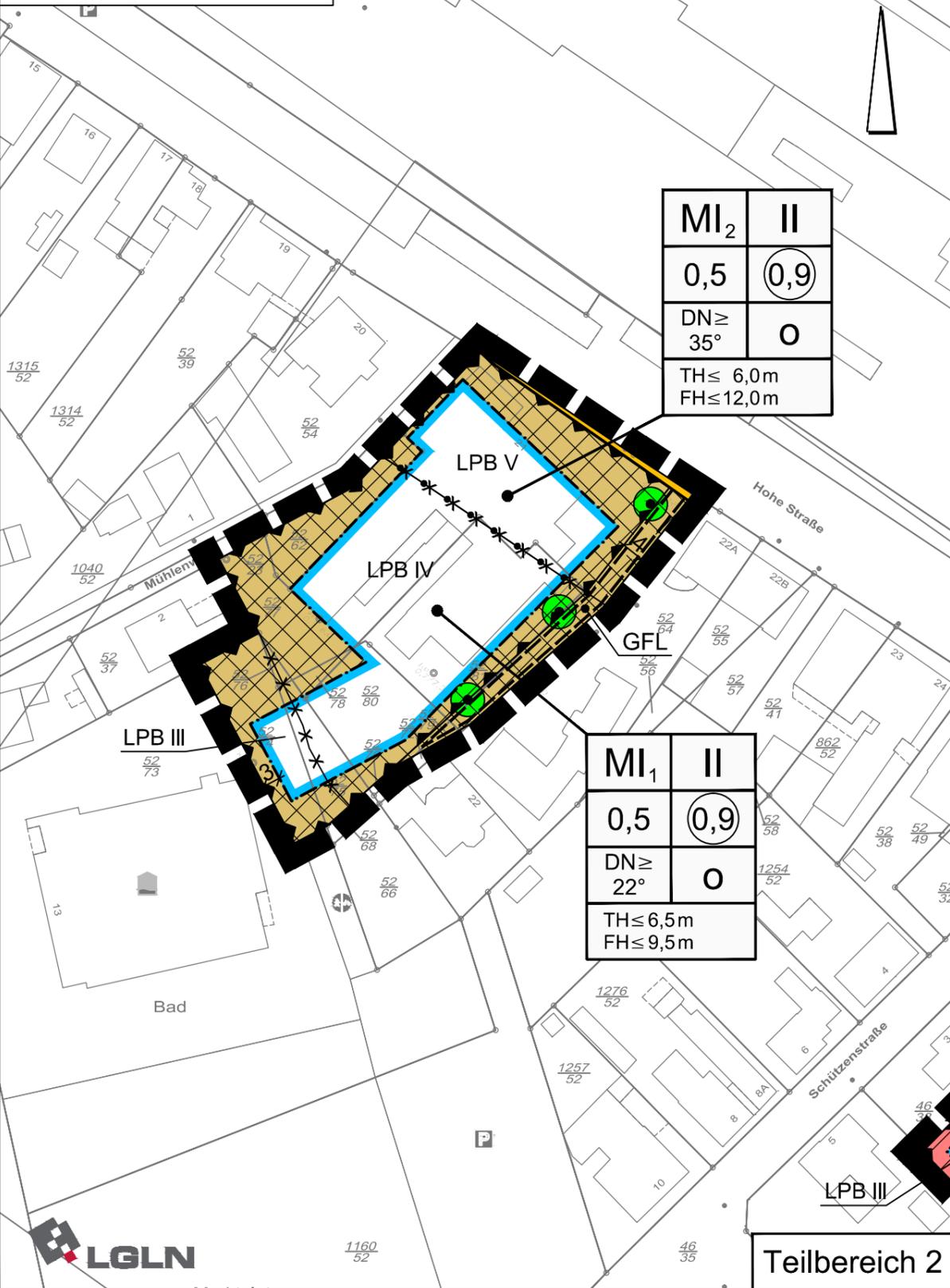
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



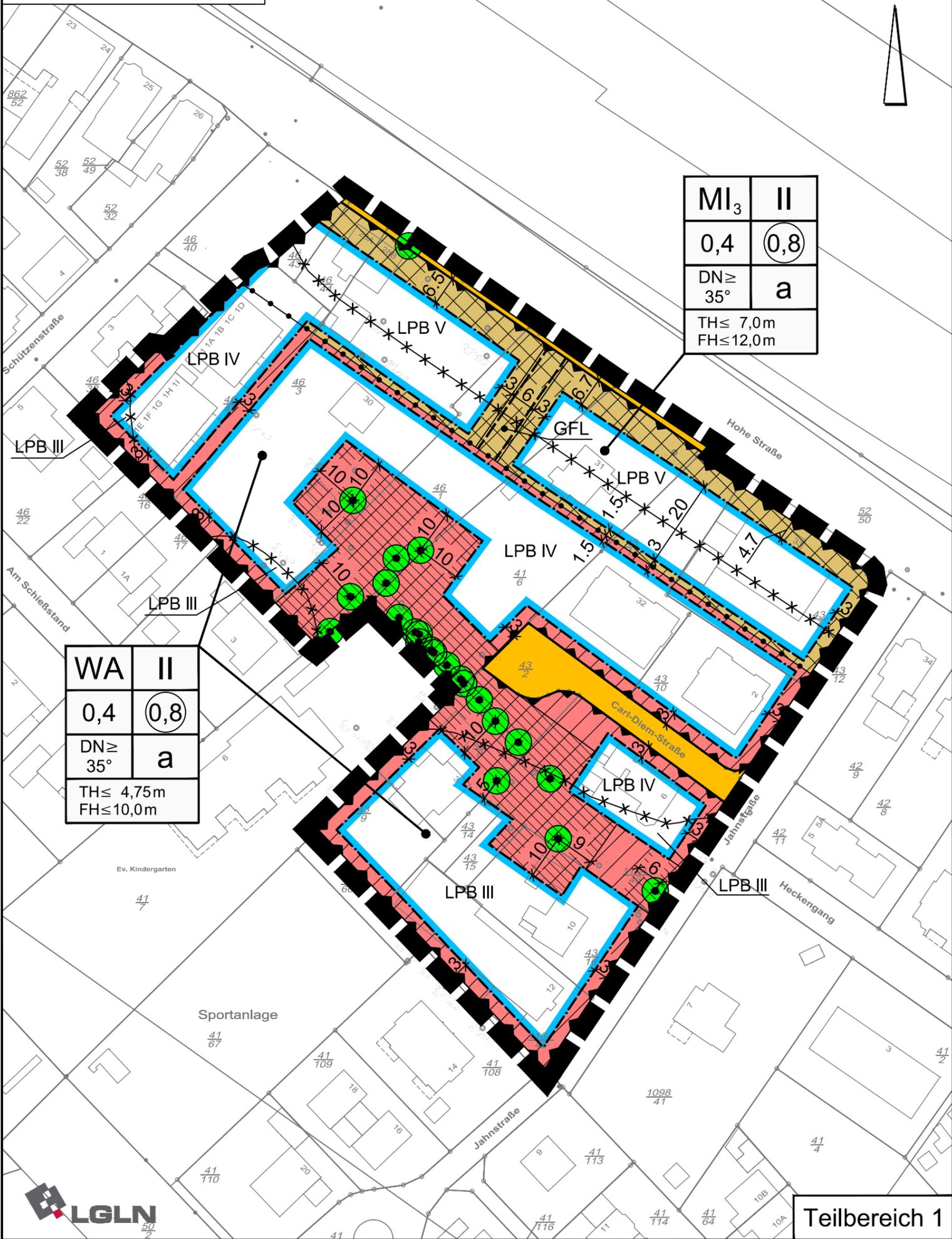
Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2014 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

|                           |                |            |
|---------------------------|----------------|------------|
| Planunterlage:            | Bezeichnung:   | Stand:     |
| Vorläufige Unterlage      |                |            |
| Planunterlage Katasteramt |                |            |
| Planunterlage ÖBV         | 14-110-001.DXF | 02.07.2014 |

Es gilt die BauNVO 1990



Teilbereich 1

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete



Mischgebiete

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,8

Geschossflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≤ 6,5m  
FH ≤ 9,5m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe, TH = Traufhöhe)

DN ≥ 35°

Dachneigung als Mindestmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

Offene Bauweise

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

## 6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Zu erhaltender Baum

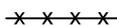
## 15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB IV

Lärmpegelbereich



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche



Flächen mit Nutzungseinschränkungen (s. Textliche Festsetzung Nr. 8)



mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Textliche Festsetzungen

1. In den Mischgebieten MI1 bis MI3 (gemäß § 6 BauNVO) sind Gartenbaubetriebe (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes (gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO).
2. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA (gemäß § 4 BauNVO) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Anlagen für Verwaltung (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3), Gartenbaubetriebe (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) unzulässig.
3. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA und dem Mischgebiet MI3 gilt die abweichende Bauweise, nach der bei offener Bauweise Gebäudelängen von maximal 20,0 m im Allgemeinen Wohngebiet und von maximal 26,0 m im Mischgebiet MI3 zulässig sind.
4. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA und den Mischgebieten MI1 bis MI3 sind Überschreitungen der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausschließlich bis zu 50 % zulässig. Darüber hinausgehende Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO sind unzulässig.
5. Die festgesetzten Trauf- und Firshöhen gelten als Maximalwerte und beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn der Hohe Straße; das Maß wird mittig von der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerkes mit der vom First ausgehenden Dachhaut. Bei Mansarddächern gilt der untere Teil der Dachhaut als vom First ausgehend.
6. Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich und auf dem zugehörigen Flurstück zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung (Stammumfang 14,0 – 16,0 cm) ist bei Abgang eines Baumes durch den Flächeneigentümer durchzuführen oder zu veranlassen. Sie hat spätestens in der auf die Entfernung des abgängigen Baumes folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
7. Je angefangenen 30,0 m Grundstücksbreite, gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie der Hohe Straße, ist entlang dieser Straßenbegrenzungslinie mindestens ein Laubbaum (mindestens 2. Ordnung – z.B. Eiche, Sommer-/Winterlinde, Hainbuche, Esche, Rotbuche usw.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
8. Innerhalb der schraffierten nicht überbaubaren Fläche sind bauliche Anlagen wie Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sowie den Boden versiegelnde Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig.
9. Im gesamten Plangebiet sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen und Balkone) nur auf den der Schallquelle vollständig abgewandten Fassadenseiten zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des Schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005 tags sichergestellt werden kann.

10. Im gesamten Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis IV der DIN 4109 folgende erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,res}$  einzuhalten.

**Lärmpegelbereich III**

Aufenthaltsräume von Wohnungen:  
Büroräume:

erf.  $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$   
erf.  $R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$

**Lärmpegelbereich IV**

Aufenthaltsräume von Wohnungen:  
Büroräume:

erf.  $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$   
erf.  $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$

**Lärmpegelbereich V**

Aufenthaltsräume von Wohnungen,  
Büroräume:

erf.  $R'_{w,res} = 45 \text{ dB}$   
erf.  $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$

An den der maßgebenden Schallquelle vollständig abgewandten Fassadenseiten darf das o.g. Schalldämm-Maß um 5 dB vermindert werden.

11. Im gesamten Plangebiet sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die kontinuierliche Belüftung über die der maßgebenden Schallquelle vollständig abgewandte Fassadenseite zu gewährleisten.

Zusätzlich sind an allen Gebäudeaußenfassaden von zum Schlafen genutzten Räumen auf Grund der nachts um weniger als 10 dB abfallenden Verkehrslärmbeurteilungspegel die oben genannten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,res}$  um 10 dB zu erhöhen.

# Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

1. Geltungsbereich: Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15e – 6. Änderung.
2. Dachform: In den Mischgebieten MI1 bis MI3 und dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zulässig.
3. Dachneigung: In den Mischgebieten MI2 und MI3 sowie dem Allgemeinen Wohngebiet WA muss die Dachneigung mindestens 35,0 Grad betragen.
4. Werbeanlagen: Die örtlichen Bauvorschriften für Werbeanlagen gelten sowohl für genehmigungspflichtige als auch genehmigungsfreie Werbeanlagen (gem. § 50 NBauO).

## § 1 – Zulässigkeit von Werbeanlagen:

- 1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 1.2 Werbeanlagen müssen in Größe, Farbe, Proportion, Gliederung, Lichtwirkung und Plastizität auf die Gestaltung der Fassade abgestimmt sein und sich den Fassadenflächen, auf denen sie befestigt sind, unterordnen.
- 1.3 Sie dürfen die Elemente der Fassadengliederung (z.B. Bauteile wie Gesimse, Rahmungen, Fenster, historische Hauszeichen, Inschriften usw.) nicht überdecken.
- 1.4 Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 4,0 m über Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße zulässig. Je Nutzungseinheit sind pro Fassadenseite nur eine Werbeanlage auf der Fassadenfläche und eine Werbeanlage als Ausleger zulässig.
- 1.5 Nicht zulässig sind insbesondere: Leuchtkästen, Laufschriften, Fahnen, Fahnentransparente, Spannbänder mit Werbung und Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht.

## § 2 – Werbeanlagen an Fassadenflächen:

- 2.1 Werbeanlagen sind nur als Schriftzüge aus Einzelbuchstaben oder als flächigen Werbetafeln zulässig.
- 2.2 Leuchtwerbungen sind als durchscheinende Schriften oder Symbole nur zulässig, wenn sie aus Einzelbuchstaben oder Einzelsymbolen angefertigt sind. Einzelbuchstaben und Einzelsymbole können auch hinterleuchtet werden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen durch am Gebäude angebrachte ausladende nicht mit der Werbeanlage selbst verbundene Strahler ist unzulässig.
- 2.3 Schriften von Werbeanlagen sind ausschließlich horizontal oder vertikal anzuordnen und dürfen eine maximale Höhe von 0,5 m pro Buchstabe nicht überschreiten. Maximal zwei (2) Buchstaben sowie einzelne Symbole oder Warenzeichen dürfen diese Größe überschreiten. Der Mindestabstand der Einzelbuchstaben zu Fassadenöffnungen muss mindestens 0,1 m, der Mindestabstand von Werbetafeln zu Fassadenöffnungen muss mindestens 0,2 m betragen. Die Werbeanlagen dürfen die Fassadenöffnungen der zugehörigen Nutzungseinheiten zu den Gebäudeecken nicht überragen. In Summe dürfen alle Werbeanlagen eine Werbeansichtsfläche von maximal 5,0 % der Fassadenansichtsfläche nicht überschritten werden.
- 2.4 Flächenwerbung ist an Schau- und Ladenfenstern nur zulässig, wenn die gestaltete Fläche insgesamt 20,0 % der Glasfläche des jeweiligen Fensters nicht überschreitet.

## § 3 – Werbeanlagen als Ausleger:

- 3.1 Rechtwinklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) sind nur bis zu einer Ausladung von 0,5 m, einer Höhe von maximal 1,5 m und einer Breite von 0,2 m zulässig.
- 3.2 Werbeanlagen als Ausleger müssen in einem Abstand von der seitlichen Fassadenkante errichtet werden, der mindestens dem Maß ihrer Ausladung entspricht.

# Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßescherben, 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 Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg 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 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.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastenablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
4. Die DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen. Teil: Landschaftspflege. Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sind zu beachten.
5. Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Planaufstellung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Die Entfernung von Gehölzen ist nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze und ein Umbau/Abriss von Gebäuden sind nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann. Zu beachten ist, dass auch im Winter eine Betroffenheit von überwinterten Fledermäusen bestehen kann.
6. Die dem Bebauungsplan (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung) zugrunde liegenden oder genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Hude während der ortsüblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.