

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Hude diesen Bebauungsplan Nr. 94 "Wilhelmstraße / nordwestlich Luisenstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Hude, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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.

Dipl.-Ing. Helmut Wegner
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Oldenburg, den Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hude hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Hude, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hude hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hude, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hude hat den Bebauungsplanes Nr. 94 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hude, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 94 ist damit am in Kraft getreten.

Hude, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 94 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 94 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

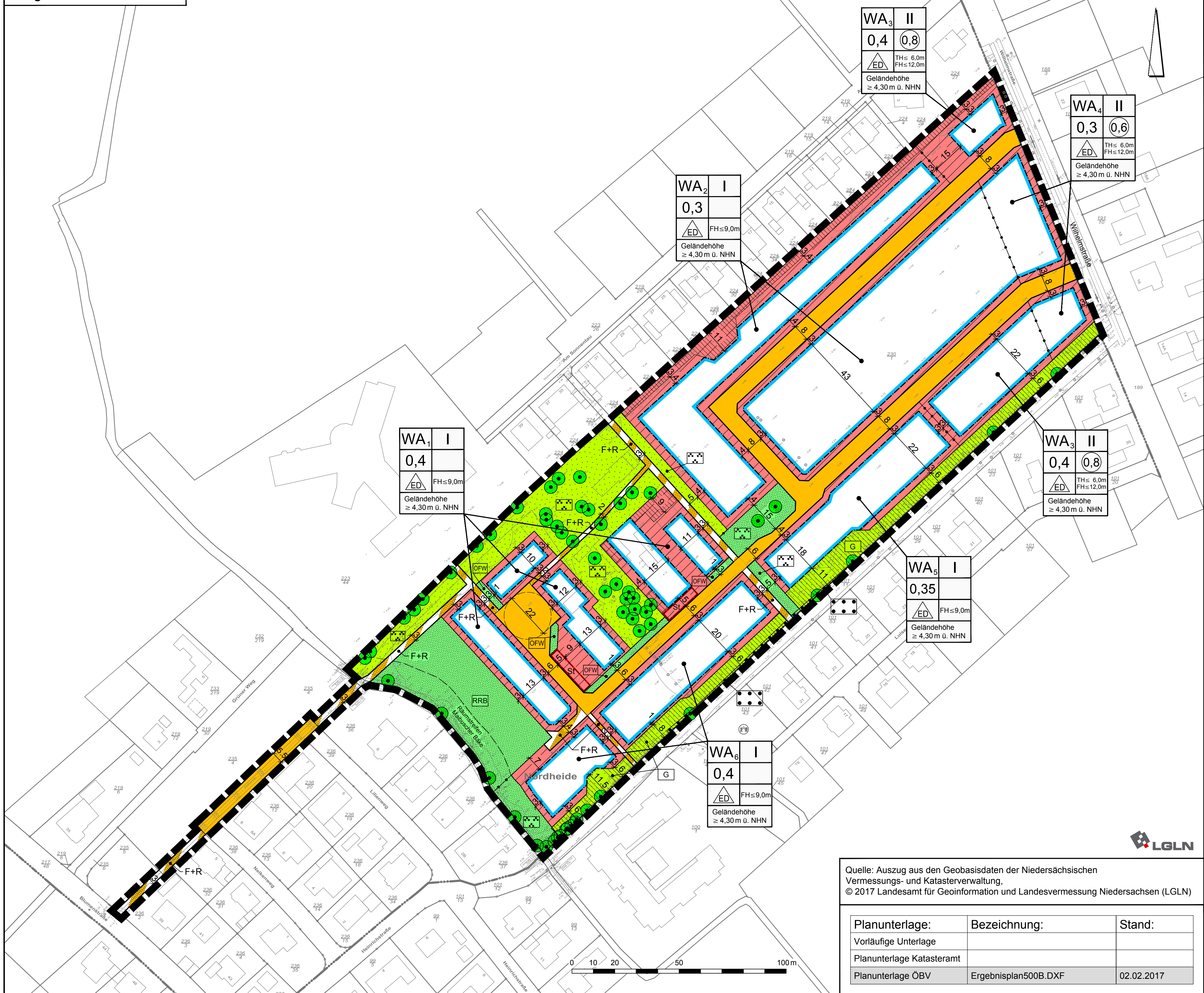
Hude, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hude, den GEMEINDE HUDE
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Ergebnisplan500B.DXF	02.02.2017

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

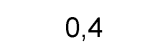


Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung



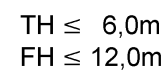
Geschossflächenzahl



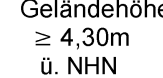
Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



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



Geländehöhe als Mindestmaß über NHN

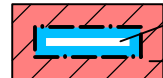
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



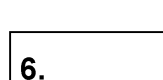
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



überbaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



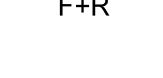
Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

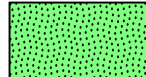


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen



Öffentliche Grünflächen



Private Grünflächen

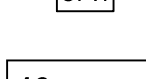
Zweckbestimmung:



Parkanlage



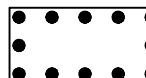
Garten



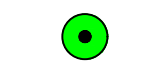
Regenrückhaltebecken und Überflutungsfläche



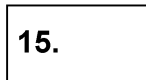
Oberflächenentwässerung



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



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung einer Wallhecke



Zu erhaltender Baum



Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



Stellplätze



nicht überbaubare Flächen mit Nutzungseinschränkungen (s. Textliche Festsetzung Nr. 4)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

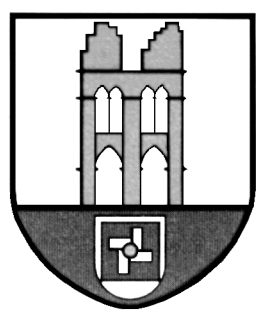
Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 DSchG ND 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
- Im Plangebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde (800 l/min.) bei WA über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.
- Die DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die RAS-LP 4 sind zu beachten.
- 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.

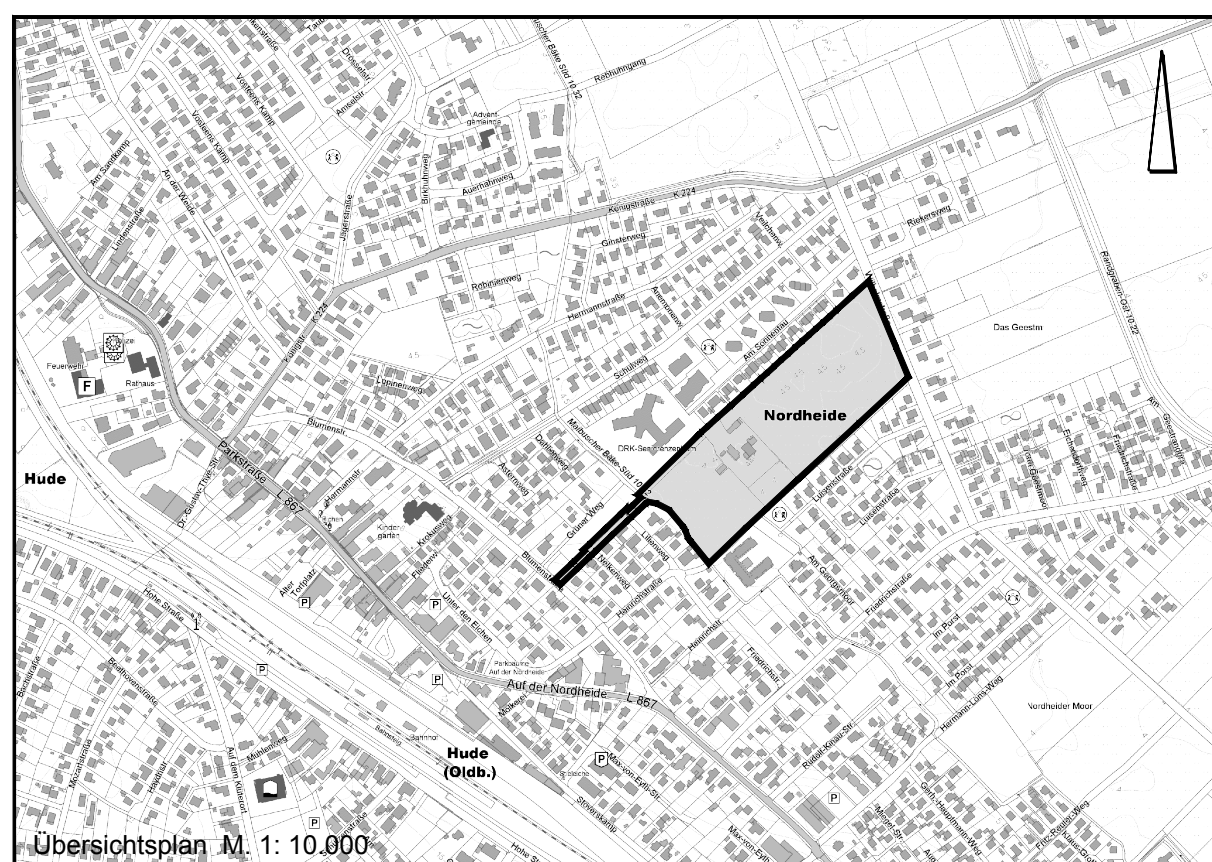
Textliche Festsetzungen

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 6 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6 sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden maximal sechs Wohnungen pro Einzelhaus und zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die maximale Firsthöhe in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 5 und WA 6 auf 9,0 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des Gebäudes. Zu messen ist jeweils ab der Oberkante der fertig ausgebauten Erschließungsstraße, senkrecht zur Achse auf die Mitte der Straßenfront in der Mitte der Fahrbahn.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 wird die maximale Firsthöhe auf 12,0 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des Gebäudes. Zu messen ist jeweils ab der Oberkante der fertig ausgebauten Erschließungsstraße, senkrecht zur Achse auf die Mitte der Straßenfront in der Mitte der Fahrbahn.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 wird die maximale Traufhöhe auf 6,0 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der Traufhöhenpunkt der Außenwand und Oberkante der Dachfläche. Zu messen ist jeweils ab der Oberkante der fertig ausgebauten Erschließungsstraße, senkrecht zur Achse auf die Mitte der Straßenfront in der Mitte der Fahrbahn.
- In der links-diagonal schraffierten nicht überbaubaren Fläche sind Stellplätze und Garagen (gemäß § 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) unzulässig.
In der links-diagonal schraffierten privaten Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind Stellplätze und Garagen (gemäß § 12 BauNVO), Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) sowie Versiegelungen des Bodens, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen, Verdichtung und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig.
- Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume am selben Standort artgleich zu ersetzen (Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm) und dauerhaft zu erhalten.
- Die gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen haben die Zweckbestimmungen „Regenrückhaltebecken“ und „Überflutungsfläche“ (RRB); „Versickerungsanlagen“ (OFW) sowie „Parkanlage“ und sind entsprechend ihrer Zweckbestimmungen zu pflegen und zu erhalten.
Die gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind zu pflegen und zu erhalten. Bauliche Maßnahmen sind nur an den Standorten der Gebäude der ehemaligen Hofstelle und im Rahmen der Nutzung als Parkanlage (Pavillon o.Ä.) und mit einer maximalen Grünfläche von insgesamt 40 m² zulässig. Fußwegeverbindungen sind nur mit wassergebundener Decke zulässig.
- In den gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenfläche“ sind die Kronentraufbereiche der am Burhopsweg stehenden und in die privaten Flächen ragenden Bäume zu schützen und zu erhalten.
In der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Erhalt einer Wallhecke“ gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist die Wallhecke mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das auf den privaten Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 – 5 anfallende Niederschlagswasser auf die privaten Grundstücksflächen zu versickern, mit einem Anschluss eines Notüberlaufs an die öffentliche Regenwasserkanalisation für ein Ereignis, das das 10-jährige Bemessungsereignis übersteigt.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 16 c BauGB ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 6 und den öffentlichen Verkehrsflächen, ausgenommen die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, zur Gewährleistung der Überschwemmungssicherheit bei Starkregenereignissen eine Geländehöhe von mindestens 4,30 m ü. NHN sicherzustellen.
- Entlang der Malbuscher Bake ist ein 10 m breiter Raumstreifen in der öffentlichen Grünfläche freizuhalten. Innerhalb dieses Raumstreifens dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Bäume und Sträucher dürfen innerhalb des Raumstreifens nur im Einvernehmen mit dem Unterhaltungspflichtigen gepflanzt werden.

GEMEINDE HUDE
(Oldb.)



Bebauungsplan Nr. 94
"Wilhelmstraße /
nordwestlich Luisenstraße"



Mai 2018

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für städtische
Planung und Forschung

Eschenweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail: info@nwp-ol.de
Internet: www.nwp-ol.de

