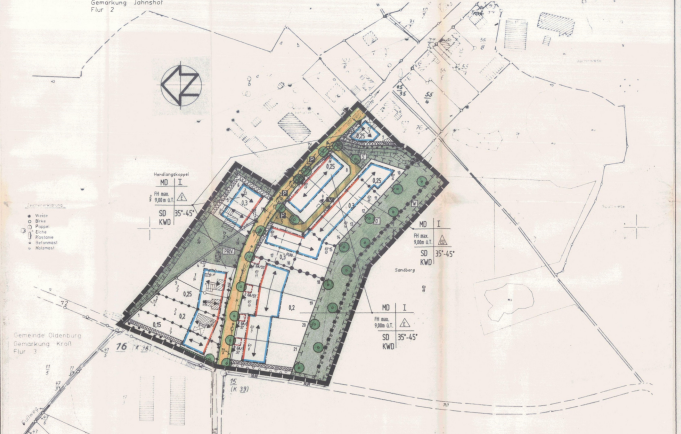
SATZUNG DER GEMEINDE GREMERSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2

PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 1000

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Amtliche Planunterlage M 1:1000
Gemeinde Gremersdorf Stand: 14.01.1994
Gemarkung Jahnsdorf
Flur 2



Aufgestellt: Katasteramt Oldenburg
Oldenburg, den 19.07.94

ZEICHENERKLÄRUNG, FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) 1 BauGB

MD — Dorfgebiete — § 5 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) 1 BauGB

GRZ 0,2 — Grundflächenzahl — § 16 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 16 BauNVO

TH 6,7 m — Firsthöhe als Höchstmaß über Terrain — § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
STELLUNG DER GEBÄUDE ANLAGEN

a — Nur Einzelhäuser zulässig — § 22 BauNVO

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 22 BauNVO

E — Baulinie — § 23 BauNVO

Baugrenze — § 23 BauNVO

Hauptfirstrichtung baulicher Anlagen

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkflächen

Verkehrsberuhigter Bereich
(Keine Anliegerweg)

Einfahrt

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN — § 9 (1) 15 BauGB

Ö — Öffentliche Grünfläche / Öffentliche Grünfläche

Ö — Straßenbäume / Öffentliche Grünfläche

Wald mit — / Öffentliche Grünfläche

PRIV — private Grünfläche / Hausgärten und Höfe

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 (1) 20 BauGB

Zur Ausgleichszuordnungen für die vorgesehenen Eingriffe siehe/in der Erläuterung

ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — § 9 (1) 25 a,b BauGB

Bäume, anzupflanzen — § 9 (1) 25 a BauGB

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25 a BauGB

Fläche zum Anpflanzen von Hecken — § 9 (1) 25 a BauGB

Fläche für Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen

Parr Kricke — § 9 (1) 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für Stellplätze und Garagen — § 9 (1) 4 BauGB

Stellplätzen, überdachte Stellplätzen (Carport)

Garagen

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung — § 16 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen — §22 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen für Straßen — § 9 (1) 11 BauGB

Vorhandene Flurstücksgrenzen — § 9 (4) BauGB i.V.m. § 82 (4) LBO

Gartenbach

Kreisgemeindebach

Fischerei

Fischereipflege

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Gebäudebestand

Künftig fortfallende Gebäude

Flurstücksbezeichnung

Vorgeschlagene Baugrenzen/Baugrenze

Künftig fortfallende Flurstücksgrenze

Künftig fortfallende Höhe

Höhenangaben in

Schichtlinienlinie

Hammerung der vorgeschlagenen Baugrenzlinien

Trennung Baulinie / Baugrenze

Überirdische Elektrofreileitung, künftig fortfallend

Alle Maße sind in Metern angegeben

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.08.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 04.09.1992.

Oldenburg i.H., den 04. Aug. 1994 — Bürgermeister

2. Die Bürgerinnen und Bürgerinnen wurden gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 22.09.1992 unterrichtet.

Oldenburg i.H., den 04. Aug. 1994 — Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.09.1992 um Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Oldenburg i.H., den 04. Aug. 1994 — Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 25.05.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Oldenburg i.H., den 04. Aug. 1994 — Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Text (Teil B), sowie die Begründung haben vom 15.11.1993 bis 15.12.1993 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gestellt werden können, in den "Oldenburger Nachrichten" am 05.11.93 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oldenburg i.H., den 04. Aug. 1994 — Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die von der Planung betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange mit ihren Anregungen am 15.04.94 gehört. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oldenburg i.H., den 04. Aug. 1994 — Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.06.94 von der Gemeindevertretung gebilligt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.06.94 gebilligt.

Oldenburg i.H., den 04. Aug. 1994 — Bürgermeister

8. Das Genehmigungsverfahren nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 und Abs. 3 BauGB (mit Schreiben vom 30.06.1994) ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises hat am 30.06.1994 die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Oldenburg i.H., den 04. Aug. 1994 — Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk: Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Oldenburg i.H., den 18.08.1994 — Bürgermeister

9. Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 21.09.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiters auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 21.09.1994 in Kraft getreten.

Oldenburg i.H., den 22.09.1994 — Bürgermeister

TEXT TEIL B

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 In den MD-Gebieten ist die Ausnahme nach § 5 (3) BauNVO nicht (Betriebe) des Beherbergungsgewerbes (§ 5 (2) BauNVO).

1.2 In den MD-Gebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 5 (3) BauNVO).

2.0 BEBAUUNGSART (§ 9 (1) 2 BauGB)

Bebauungsart nach § 22 (2) BauNVO werden gem. § 14 (1) 3 BauGB ausgeschlossen.

Es sind nur folgende Gebäude und Einrichtungen zulässig:

a) Nebenanlagen in den überbaubaren Grundstücksflächen

b) Einrichtungen für Nutzungsmöglichkeiten und für die Kompostierung von häuslichen organischen Abfallstoffen

c) Firstlinie (Firstraum) in den überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Dach- und Wandbaustoffe sind nicht zugelassen. Eingangsseiten Gebäude von max. 1,70 m sind einer Länge von max. 4,00 m

d) Einzelgebäudeboden mit einer Grundfläche von max. 6,00 m²

3.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) 4 BauGB)

Stellplätzen, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nach § 12 BauNVO werden gem. § 51 (1) BauNVO eingeschränkt.

Sie sind zulässig:

a) Für den vorgesehenen Baugrundstücken 10 bis 20 in den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen.

b) Für den vorgesehenen Baugrundstücke 1 bis 11 in unmittelbaren Nähe an der Baugrundstücke.

4.0 EINSCHRÄNKUNGEN DES UND VERBOTENE IN WOHNGEBIETEN (§ 9 (1) 6 BauGB)

Bei Neubauten von Wohngebäuden ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig, bei Doppelhäusern darüber sind diese pro Doppelhaushälfte.

5.0 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ö) sind folgende Gehölzarten / Strauchgruppen / Obstbäume anzupflanzen. Die Gehölzarten sind gemischt anzupflanzen.

Vorwiegend Hand (= Licht-, Reihen-Gehölz)

5.2 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ö) sind folgende Gehölzarten / Waldmantel (s) sind folgende Gehölzarten gemischt anzupflanzen. Die Gehölzarten sind der Begründung sind gehölzfreien Flächen der Dachzonen in Obergeschoß.

5.3 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ö) sind auf die Dauer der Aufstellung des Bebauungsplanes (ausgenommen Wald) alle 3 bis 5 Jahre, zu fällen (Pflege).

5.4 Der Straßenbaulastträger der Bürgerstraße (Kreisstraße) ist gemäß planerischen Konzept (s) sind auf die Dauer der Aufstellung alle zu verwenden. Die öffentlichen Parkflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä. wassergebundene Decken, Ausnahmsweise Asphalt, Schotterrasen o.ä. wassergebundene Decken, Pflanzenstandorte des Rasens sind mit mindestens 6,00 m² großen Grünflächen von Gehölzbepflanzungen (Bäume, Sträucher) zu versehen.

6.0 ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 a, b BauGB)

6.1 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten anzupflanzenden Bäume (Standorte) anzupflanzende Bäume sind die vorgesehenen Arten, Mengen und Qualität (ca. vorgesehen):

ARTEN	MENGENANTEILE	QUALITÄT
Bäume 1. Größe:	gemischt: 75 %	Hei., 2 x v., 100-150
Carpinus betulus	Rainbuche	5 %
Prunus avium	Vogelkirsche	5 %
Sorbus aucuparia	Eberesche	5 %
Sträucher:	gemischt: 25 %	2x v., 2 x v., 60-100, 100-150
Corylus avellana	Haselnuß	15 %
Crataegus monogyna	Weißdorn	10 %
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	5 %
Rhamnus frangula	Faulbaum	10 %
Rosa canina	Hundsrose	5 %
Sambucus nigra	Holunder	10 %
Viburnum opulus	Schneeball	15 %

Die Gehölze sind mit 1,00 m Pflanzabstand in gruppen- wie Reihenpflanzungen zu pflanzen. Die Gehölzarten sind der Begründung sind nicht zulässig.

6.2 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Hecke sind wahlweise entweder die Straucharten der Hecke gem. Pkt. 6.1 in Anordnung oder die allgemeine Art Flieder (Syringa vulgaris) in der Qualität 2x v., 80-100 zulässig.

Die Gehölze sind einreihig mit 1,00 m Pflanzabstand zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu sichern. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

6.3 Für die Begrünung der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten öffentlichen Grünflächen / Maßnahmenflächen sind folgende Arten, Mengen und Qualitäten zu verwenden:

ARTEN	MENGENANTEILE	QUALITÄT
Bäume 1. Größe:	gemischt: 75 %	Hei., 2 x v., 125-150
Carpinus betulus	Rainbuche	5 %
Prunus avium	Vogelkirsche	5 %
Sorbus aucuparia	Eberesche	5 %
Sträucher:	gemischt: 25 %	2x v., 2 x v., 60-100, 100-150
Corylus avellana	Haselnuß	15 %
Crataegus monogyna	Weißdorn	10 %
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	5 %
Rhamnus frangula	Faulbaum	10 %
Rosa canina	Hundsrose	5 %
Sambucus nigra	Holunder	10 %
Viburnum opulus	Schneeball	15 %

Die Gehölze sind mit 1,00 m Pflanzabstand in gruppen- wie Reihenpflanzungen zu pflanzen. Die Gehölzarten sind der Begründung sind nicht zulässig. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

6.4 Als anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der Verkehrsflächen sowie den direkt daran angrenzenden Bereichen sind zulässig:

Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Qualitäten: 3x v., 4 x v., 14-16

Für alle anderen anzupflanzenden Einzelbäume sind folgenden Qualitäten zulässig:

Äpfel, Birne, Kirsche, Pflaume, alle regionale Sorten

Qualitäten: H., m.B., 2 x v., 8-10

6.5 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte öffentliche Grünfläche / Straßenbäume ist mit einer Ausnahmebreite von mindestens 2,50 m herzustellen.

6.6 Für die Pflanzen, die vor der Bebauung freistehen, sind einer 1 m Abstandsbreite; direkte Zäune/s/ und sonstige angrenzungen von 90 cm bis 0,70 m Höhe zulässig. Die Zäune sind dauerhaft zu sichern.

7.0 BAUTECHNISCHE VORKEHRUNGEN (§ 9 (5) BauGB i.V.m. § 81 (4) LBO)

7.1 Außenfassaden sind mit roten, unglasierten Verblendmauerwerk oder mauerwerkartig in naturfarbenen Putz zu gestalten.
Hinweis: es sind, sofern vorgesehen, als Rolladen-Kunststoffen zu gestalten.

7.2 Die Oberkante (OK) des Erdgeschoßfußbodens darf bis max. 0,50 m über der OK "vorgesehener Verkehrsflächen" anliegen. Ausgenommen davon sind, sofern vorgesehen, in die Verkehrsflächen einbezogene Garagen. Die Oberkante (OK) des Erdgeschoßfußbodens darf in diesen Fällen bis max. 0,50 m über der OK "vorgesehener Verkehrsflächen" anliegen. Ausgenommen davon sind Garagen, die in die Verkehrsflächen einbezogen sind.

7.3 Sonnige Dächer sind nur symmetrisch zu gestalten. Dachneigungen von geneigten Dächern sind mit roten, unglasierten, kleinformatigen Dachziegeln zu gestalten.
Die Dachneigung sind, sofern vorgesehen, in die Verkehrsflächen einbezogene Garagen. Die Dachneigungen sind der Begründung bis zu einem 15° nicht zulässig.

7.4 Garagendoors sind als Gelbings- oder natürlichsteinsperden mit max. 2,00 m Breite zu gestalten. Zusammenhängende Garagenfronten (Garagenblock) dürfen nicht breiter als 3,50 m sein.

7.5 Doppelhäuser sind als Gesamtgebäudekörper einheitlich hinsichtlich der Dachneigung, Dachform, Dachdeckung und äußeren Gestalt. Dieser Außenhaut und Dachdeckung zu gestalten.

7.6 Behausräume und Garagen sind in ihrer Außenfassadengestaltung den Hauptgebäuden anzugleichen oder in naturfarbenen Holzkonstruktion zu gestalten. Sie sind mit geneigten Dächern zu gestalten. Doppelhäuser Flachdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.

7.7 Überdachte Stellplätzen (Carports) sind als Holzkonstruktion zu gestalten. Sie sind mit einer begrünten Fläch- oder Pultdach zu gestalten.

7.8 Hinlegenschaften sind als Metallzäune-Zäune oder als Holz-Glas-Konstruktion mit geneigt Sockel zu gestalten.

7.9 Dach- und Wandverkleidungs sowie Pergolen sind als Holzkonstruktion zu gestalten.

7.10 Die Dach- und Wandverkleidung sind mit senkrecht stehenden Latten und waagerechter Überlapp zu gestalten. Der Dachschutz für Müllcontainerhäuschen kann anstatt eines Holzlattenzaunes auch als lebende Hecke aus heimischen Laubgehölzen gestaltet werden.

7.11 Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Hofflächen ist mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenpflaster, Schotterrasen oder als wassergebundene Decken ohne Fugenverguß (Schotterrasen 10 m Fugenanteil) oder mit ähnlichen Materialien zu gestalten.

7.12 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als

- lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen
- Holzlattenzäune mit dahinterstehenden Heckenpflanzen mit waagerechter Überlapp,
- Hinweis: Der Naturschutzgesetzgeber bis max. 0,50 m Höhe in Kombination mit Heckenbewuchsen

zu gestalten.

Die Höhe darf 1,50 m die lebende Hecken und 1,20 m für andere Einfriedungen nicht überschreiten.

Zu den, die von der Bebauung freistehen sind, sind Zäune (Stacheldrahtzäune), darf ohne Höhe die in diesen Flächen zulässigen Einfriedungen 0,70 m nicht überschreiten.

Maschendrahtzäune sind aus sozialen oder ökonomischen Gründen nicht zulässig.

Behausräume sind die Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsflächen sind zusammenhängen nur zu lebenden mit lebenden Hecken zulässig, wenn sie, sowohl von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, hinter dieser angebracht werden und diese nicht überragen.

An den allgemeinen Grundstücksgrenzen der vorgesehenen Baugrundstücke 10 bis 15 und 18 bis 21 sind die Einfriedungen als lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zu gestalten.

STRASSENPROFILE M 1 : 200

(DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER)

SCHNITT A - A

SCHNITT B - B

SCHNITT C - C

1 = FAHRBAHN
2 = RADWEG
3 = GRÜNSTREIFEN
4 = BÜRGERSTEIG
5 = PARKSTREIFEN, VERSICKERUNGSFÄHIG

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie

des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 15. Februar 1990 (GVOBl. Schl.-H. S. 132, ber. S. 467), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.06.1994 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2, Gemeindeteil Gremersdorf, Gemarkung Jahnsdorf, Flur 2, durch den Landrat des Kreises Oldenburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Sandberg" (für das Gebiet) in Gemeinde Gremersdorf, Gemarkung Jahnsdorf, Flur 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE GREMERSDORF ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "SANDBERG"

FÜR DAS GEBIET: ORTSAUSGANG NORDWESTLICH Dieser Plan ist Grundlage JAHNSDORF.

Der Vorsteher
(Schulze-Ostermeyer)

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Es: 6.1-611.15.82-490

Der Landrat
(Schulze-Ostermeyer)

SATZUNG 2EZ 1994

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
DIPL.-ING. CARSTEN HEINRICH SIEBERT
REGISTERTEUR STR. 31
D-23611 BARGFELD - S.