

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Hude diesen Bebauungsplan Nr. 11 "Hohelucht/Hogelied/Glatzer Straße", Teilbereich I, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden öffentlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt.

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2014 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 der Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dipl.-Ing. Helmut Wegner
Öffentlich best. Vermessungsingenieur

Oldenburg, den
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hude hat in seiner Sitzung am 11.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11, Teilbereich I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.04.2013 in der Nordwest-Zeitung bekannt gemacht.

Hude, den
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hude hat in seiner Sitzung am 30.10.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11, Teilbereich I die Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11, Teilbereich I mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 24.08.2020 bis 24.09.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hude, den
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hude hat in seiner Sitzung am 22.04.2021 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11, Teilbereich I mit der Begründung haben vom 20.07.2021 bis 20.08.2021 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hude, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hude hat den Bebauungsplan Nr. 11, Teilbereich I nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.10.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hude, den
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 11, Teilbereich I ist damit am in Kraft getreten.

Hude, den
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 11, Teilbereich I ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 11, Teilbereich I und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hude, den
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

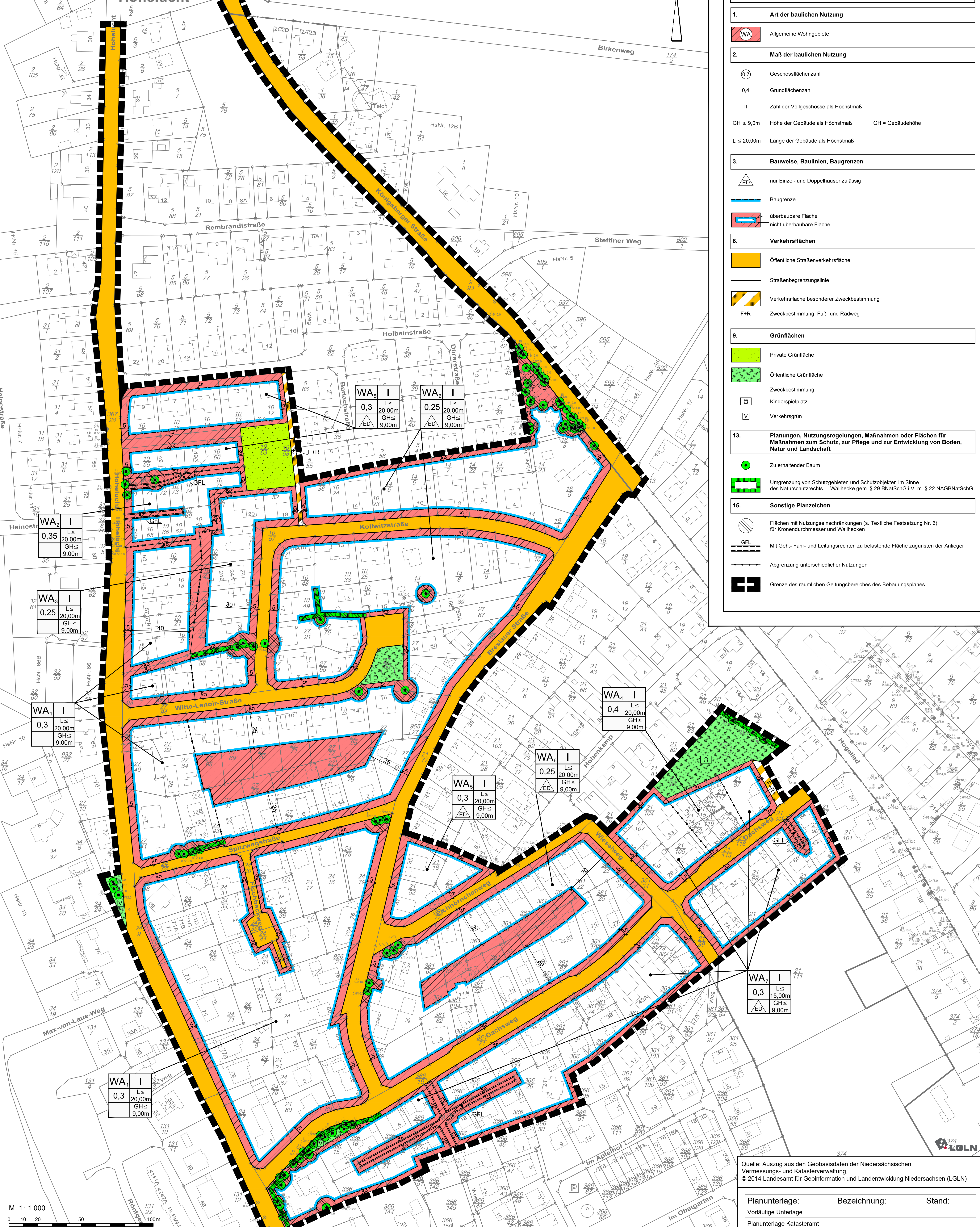
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hude, den
GEMEINDE HUDE
Der Bürgermeister

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg sowie dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Schanzenstr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Abauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4 wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altabfallgeräten bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Nach der Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst sind für den überwiegenden Teil des Plangebietes keine Kriegseinwirkungen bekannt, nur für kleinere Teilbereiche liegen keine Erkenntnisse vor.
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten dennoch Hinweise auf Kriegseinwirkungen bzw. Abwurfmunitionen zutage treten, so ist unverzüglich die Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen, die notwendigen Schutzvorschriften und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
- Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Planerstellung durchgeführte Prüfung zur artschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artschutzrechtlichen Bestimmungen. Insbesondere sind Gebäude vor Umbau oder Abriss und Bäume vor Fällung auf ihr Quartierpotential zu untersuchen. Die Maßnahmen dürfen erst ausgeführt werden, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann. Zu beachten ist, dass auch im Winter eine Betroffenheit von überwinternden Fledermäusen bestehen kann. Gegebenenfalls sind vorab geeignete Ersatzlebensräume zu schaffen.
- Eine Beeinträchtigung von Wallhecken ist gemäß § 22 NAGBNatSchG verboten. Sofern Wallhecken vorliegen, sind diese vor einer Beeinträchtigung durch die zuständigen Unteren Naturschutzbehörden.
- Auf die Einhaltung der RAS-LP 4 sowie der DIN 18920 bei Bauarbeiten im direkten Umfeld der Bäume ist zu achten.

Es gilt die BauNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,7 Geschossflächenzahl
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH ≤ 9,0m Höhe der Gebäude als Höchstmaß GH = Gebäudehöhe
 - L ≤ 20,00m Länge der Gebäude als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung:
Kinderspielfeld
 - Verkehrsr Grün
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Zu erhaltender Baum
 - Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts – Wallhecke gem. § 29 BNatSchG i.V. m. § 22 NAGBNatSchG
- Sonstige Planzeichen**
 - Flächen mit Nutzungseinschränkungen (s. Textliche Festsetzung Nr. 6) für Kronendurchmesser und Wallhecken
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ bis WA₆ wird gem. § 1 [5] BauNVO festgesetzt, dass nur folgende Nutzungen zulässig sind:
Wohngebäude (§ 4 [2] Nr. 1 BauNVO)
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 [2] Nr. 2 BauNVO)
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 [2] Nr. 3 BauNVO)Gemäß § 1 [6] BauNVO wird festgesetzt, dass nur folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 [3] BauNVO zulässig sind:
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 [3] Nr. 2 BauNVO)
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind überdachte Stellplätze, offene Garagen / Carports und Garagen gemäß § 12 [6] BauNVO nicht zulässig.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m von der Straßengrenzungslinie Nebengebäude (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Gebäude) gemäß § 14 [1] Satz 3 BauNVO nicht zulässig.
- Die festgesetzten Höhen gelten als Maximalwerte und beziehen sich auf die Oberkante der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt des Gebäudes. Das Maß wird senkrecht zur Fahrbahn gemessen.
Die festgesetzten maximalen Höhen gelten nicht für untergeordnete Bauteile, wie z. B. für Schornsteine, Dachvorsprünge oder für Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ bis WA₆ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden maximal vier Wohnungen pro Einzelhaus und zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ bis WA₆ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.
- Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind gemäß § 9 [1] Nr. 25b BauGB in Verbindung mit § 213 [1] Nr. 3 BauGB zu erhalten. Der Schutz der Bäume ist sicherzustellen. Bei Abgang sind die Bäume spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer zu ersetzen.
Innerhalb der schraffierten nicht überbaubaren Fläche sind bauliche Anlagen wie Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen des Bodens, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig.
Ausnahmsweise dürfen innerhalb der schraffierten nicht überbaubaren Flächen Wege und Zufahrten zwischen der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Garage / dem Stellplatz bzw. dem Hauseingang errichtet werden, sofern diese in wasserundurchlässigem Material angelegt werden.
Außerdem ist der Wiederaufbau bestehender Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie der Wiederaufbau von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO innerhalb der schraffierten nicht überbaubaren Fläche an gleicher Stelle ausnahmsweise zulässig.
Die bestehenden Zufahrten und Zuwegungen mit ihren Durchbrüchen durch die in der Planzeichnung eingetragenen, unter Schutz stehenden Wallhecken gem. § 29 BNatSchG i.V. m. § 22 NAGBNatSchG genießen Bestandsschutz.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

- Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11, Teilbereich I.
- Für die Eindeckung geneigter Dächer ab 20° sind nur Dachziegel oder Betondachsteine zulässig, die nicht glasiert oder sonstig reflektierend sind. Es sind nur rote und rotbraune bzw. anthrazitfarbene Farbtonen zulässig. Solaranlagen, dauerhaft begrünnte Dächer und Wintergärten sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
Als Grundlage für die Rot-, Rotbraun- bzw. Anthrazitfarbtöne gelten in Anlehnung an die RAL-Farbwerke 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 7015, 7022, 7024, 7045, 8004, 8012, 8015, 8019 und 8022.
- Überdachte Stellplätze, offene Garagen / Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO sind in gleicher Dachneigung und Eindeckung wie das Haupthaus zu errichten oder als Flachdach unter 10° Dachneigung zu gestalten. Flachdächer dürfen auch mit anderen Materialien eingedeckt werden.
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen grundsätzlich mit anderen Materialien eingedeckt werden.
- Soweit das Dachgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, muss dieses zu allen Seiten mindestens 1,5 m hinter der Gebäudeäußeren des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.
- Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmer oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. § 50 und § 52 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser Örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (KomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 240)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 48), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

GEMEINDE HUDE

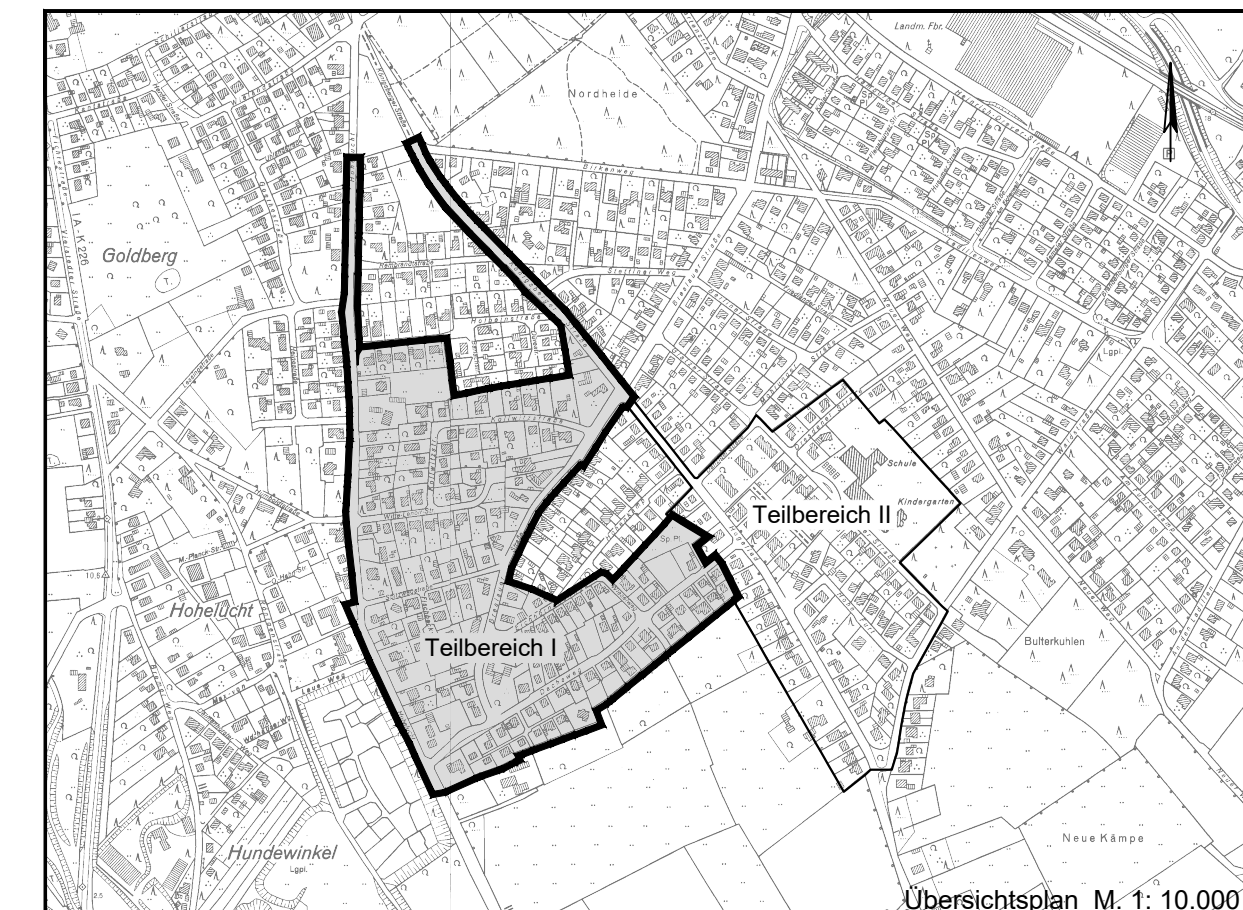
(Oldb.)

Bebauungsplan Nr. 11

"Hohelucht/Hogelied/Glatzer Straße"

Teilbereich I

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung



August 2021 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1, 26121 Oldenburg, Telefon 0441 97174-0
Postfach 3867, Oldenburg, E-Mail info@nwp-old.de
26028 Oldenburg, Internet www.nwp-old.de

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

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV Wegner	13-147-001.DXF	10.01.2014