

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
(gemäß § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

öffentliche Grünfläche
private Grünfläche

Spielplatz

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

--- Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

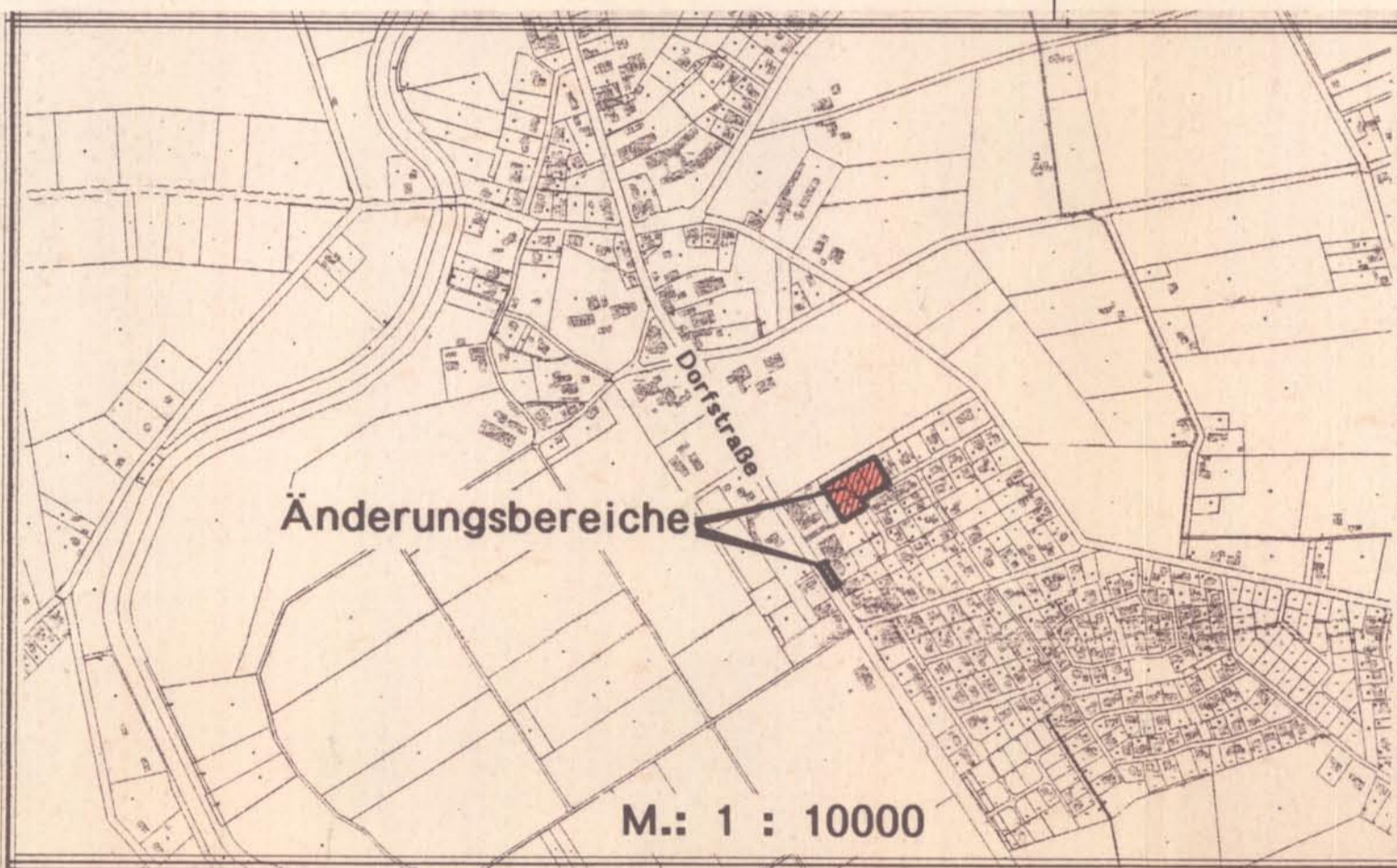
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

6. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Hinweise

Baunutzungsverordnung

Dem Baunutzungsverordnung liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zu Grunde.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der 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 Arbeit gestattet.

Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Altlagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Kostenerstattungsbeiträge

Kostenerstattungsbeiträge für die Durchführung der zugeordneten Ersatzmaßnahme (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 5) werden nach der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135c Baugesetzbuch" fällig. Insbesondere Umfang, Verteilung und Fälligkeit der Kostenerstattungsbeiträge regelt die o. g. Satzung.

Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19

Mit der Bekanntmachung dieser 1. Änderung werden die entsprechenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 "Harkebrügge (Karlsberg-Siedlung)" vom 17.01.1986 außer Kraft gesetzt.

WA II
0,4 0,8
o

Teilbereich I

Teilbereich II

Ersatzaufforstung

für Waldumwandlungsfläche
Otfmann-Str./Karl-Zessin-Str.

für B'plan Nr. 40 "Gewerbegebiet E'fehn-West"

für 1. Änderung B'plan Nr. 19 = 740 qm

M.: 1 : 5000

Ersatzfläche
Flur 2, Flurstück 30/6

Kartengrundlage ist ein Auszug der Automatisierter Liegenschaftskarte mit Stand vom 17.11.2000 mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Cloppenburg.

Gemeinde	Gemarkung	Flur
Barbel	Barbel	27

Plangrundlage erstellt durch:
Dipl.-Ing. Uwe Timmermann
Dipl.-Ing. Hans-Joachim Damm
Dipl.-Ing. Julius Dieckmann
Öffentl. best. Verm.-Ing.

cadby-Blattname: 20060PC
Auftragsnummer: 201060
Maßstab: 1:1000
Friesoythe, den 28.02.2001

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Barbel diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Harkebrügge (Karlsberg-Siedlung)", bestehend aus der Satzzeichnung mit zwei Teilbereichen und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Barbel, den 18.09.2001



Budde
Bürgermeister

VERFAHENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barbel hat in seiner Sitzung am 13.11.2000 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Harkebrügge (Karlsberg-Siedlung)" gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 12/14.03.01 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Barbel, den 18.09.2001



Budde
Bürgermeister

Planunterlagen

Liegenschaftskarte: Gemarkung Barbel, Flur 27, Maßstab 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.02.01). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Friesoythe, den 21.09.2001



Timmermann, Damm u.
Dieckmann
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Gemeindefachamt Barbel.

Barbel, den 19.03.2001

Lütjens
Bautechniker

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.04.2001 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19./20.07.01 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 30.07.01 bis 31.08.01 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Barbel, den 18.09.2001



Budde
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Barbel hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Harkebrügge (Karlsberg-Siedlung)" nach Prüfung der Anregungen in seiner Sitzung am 17.09.01 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Barbel, den 18.09.2001



Budde
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Harkebrügge (Karlsberg-Siedlung)" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 16.03.02 in den Tageszeitungen GA, NWZ und MT bekannt gemacht worden.

Barbel, den 20.03.2002



Budde
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Barbel, den 20.03.2003



Budde
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Barbel, den



Budde
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsbeschränkung: Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

§ 2 Garagen und Nebenanlagen: Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Carports nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 3 Zulässige Grundfläche: Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet (WA) um maximal 15 vom Hundert pro Grundstück überschritten werden. Darüber hinausgehende Überschreitungen gemäß § 19 (4), Abs. 3 BauNVO sind möglich, soweit gleich große Dachflächen von Gebäuden auf dem Baugrundstück begründet werden. Die privaten Grünflächen zählen nicht mit zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

§ 4 Erhaltungsgebot: Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist die vorhandene Vegetation zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu ersetzen. Abgänge aufgrund einer Befreiung nach § 31 BauGB oder infolge einer widerrechtlichen Beseitigung sind durch gleichwertige Ersatzpflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu ersetzen.

Der Grundstückstreifen zwischen dem nordwestlichen bzw. nordöstlichen Gehölzbestand und der Baugrenze ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches der Bäume durch Aufschüttungen und Versiegelungen sind ebenfalls nicht zulässig.

§ 5 Zugeordnete Kompensationsfläche: Zur Kompensation der Eingriffe infolge der Planung wird folgende Teilfläche gemäß § 9 (1), Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

Auf dem Flurstück 30/6, Flur 2, werden für eine Teilfläche Aufforstungsmaßnahmen durchgeführt, es sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden.

**1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 19
"Harkebrügge (Karlsberg-
Siedlung)"**

Urschrift