

Bebauungsplan Nr. 1 „Barbel (Hüllen)“

10. Änderung



Planzeichenerklärung:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet
- GE II Gewerbegebiet mit Einschränkung, nur Betriebe zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind
- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- 0,4 Gr und flächenzahl
- 0,7 Geschosflächenzahl
- o Offene Bauweise
- S Sonderbauweise, Gebäudel 50m zul. Grenzabstände nach der NBauO
- Baugrenze

- F Fläche für den Gemeinbedarf
- FF Feuerwehr
- PO POLIZEIDienstSTELLE
- Straßenverkehrsfläche
- Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- P Öffentliche Parkflächen
- 20kv-Freileitung mit Schutzzone, Bauvorhaben im Bereich der Schutzzone nur mit Zustimmung der EWE zulässig
- gepl Freileitung mit Schutzzone
- gepl Gittermaststation
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Erhaltung von Einzelbäumen

Eit-Versorgungsleitungen sind möglichst zu verkabeln. Auf eine Verkabelung soll verzichtet werden, wenn die Durchführung technisch nicht möglich oder zu kostenaufwendig ist. Gleiches gilt für Telefonleitungen.

- Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz
- Anpflanzen von Bäumen u Sträuchern gem 59 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG
- Öffentlicher Wasserzug
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Sichtdreieck, ab 0,80m über OK Fahrbahn von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

An Gebäuden bzw. Gebäudeteilen die außerhalb der Bauteppiche liegen, dürfen nur Baumaßnahmen vorgenommen werden, die der Erhaltung der Substanz dienen.

- ST Stellplätze
- GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES
- von der 10. Änderung ausgenommene Teilflächen

Erläuterungen:

- Vorh. Bebauung
- Vorh. Grenzen

PRÄMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Barbel die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Barbel (Hüllen)", bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als **Satzung** beschlossen.

Barbel, den 23. März 1998

[Signature]
Bürgermeister

[Signature]
Gemeindedirektor

[Signature]
Gemeindedirektor

[Signature]
Gemeindedirektor

[Signature]
Bürgermeister

[Signature]
Gemeindedirektor

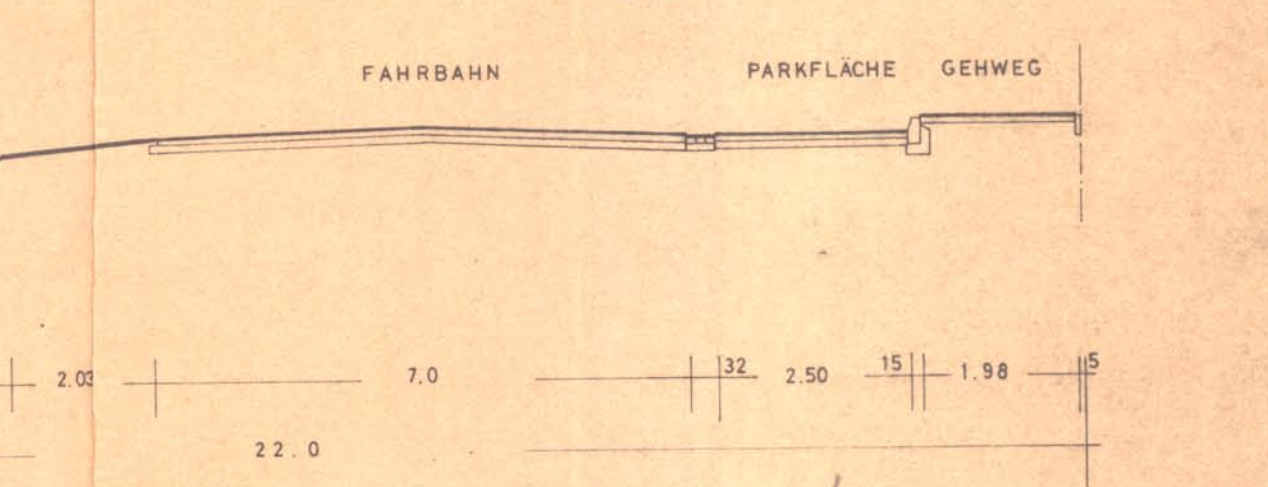
[Signature]
Gemeindedirektor

[Signature]
Gemeindedirektor

[Signature]
Gemeindedirektor

Erhaltenswerter Baumbestand			
Nr.	Fläche	Art	Standort
1	0,0	0,0	0,0
2	0,0	0,0	0,0
3	0,0	0,0	0,0
4	0,0	0,0	0,0
5	0,0	0,0	0,0
6	0,0	0,0	0,0
7	0,0	0,0	0,0
8	0,0	0,0	0,0
9	0,0	0,0	0,0
10	0,0	0,0	0,0
11	0,0	0,0	0,0
12	0,0	0,0	0,0
13	0,0	0,0	0,0
14	0,0	0,0	0,0
15	0,0	0,0	0,0
16	0,0	0,0	0,0
17	0,0	0,0	0,0
18	0,0	0,0	0,0
19	0,0	0,0	0,0
20	0,0	0,0	0,0
21	0,0	0,0	0,0
22	0,0	0,0	0,0
23	0,0	0,0	0,0
24	0,0	0,0	0,0
25	0,0	0,0	0,0
26	0,0	0,0	0,0
27	0,0	0,0	0,0
28	0,0	0,0	0,0
29	0,0	0,0	0,0
30	0,0	0,0	0,0
31	0,0	0,0	0,0
32	0,0	0,0	0,0
33	0,0	0,0	0,0
34	0,0	0,0	0,0
35	0,0	0,0	0,0
36	0,0	0,0	0,0
37	0,0	0,0	0,0
38	0,0	0,0	0,0
39	0,0	0,0	0,0
40	0,0	0,0	0,0
41	0,0	0,0	0,0
42	0,0	0,0	0,0
43	0,0	0,0	0,0
44	0,0	0,0	0,0
45	0,0	0,0	0,0
46	0,0	0,0	0,0
47	0,0	0,0	0,0
48	0,0	0,0	0,0
49	0,0	0,0	0,0
50	0,0	0,0	0,0
51	0,0	0,0	0,0
52	0,0	0,0	0,0
53	0,0	0,0	0,0
54	0,0	0,0	0,0
55	0,0	0,0	0,0
56	0,0	0,0	0,0
57	0,0	0,0	0,0
58	0,0	0,0	0,0
59	0,0	0,0	0,0
60	0,0	0,0	0,0
61	0,0	0,0	0,0
62	0,0	0,0	0,0
63	0,0	0,0	0,0
64	0,0	0,0	0,0
65	0,0	0,0	0,0
66	0,0	0,0	0,0
67	0,0	0,0	0,0
68	0,0	0,0	0,0
69	0,0	0,0	0,0
70	0,0	0,0	0,0
71	0,0	0,0	0,0
72	0,0	0,0	0,0
73	0,0	0,0	0,0
74	0,0	0,0	0,0
75	0,0	0,0	0,0
76	0,0	0,0	0,0
77	0,0	0,0	0,0
78	0,0	0,0	0,0
79	0,0	0,0	0,0
80	0,0	0,0	0,0
81	0,0	0,0	0,0
82	0,0	0,0	0,0
83	0,0	0,0	0,0
84	0,0	0,0	0,0
85	0,0	0,0	0,0
86	0,0	0,0	0,0
87	0,0	0,0	0,0
88	0,0	0,0	0,0
89	0,0	0,0	0,0
90	0,0	0,0	0,0
91	0,0	0,0	0,0
92	0,0	0,0	0,0
93	0,0	0,0	0,0
94	0,0	0,0	0,0
95	0,0	0,0	0,0
96	0,0	0,0	0,0
97	0,0	0,0	0,0
98	0,0	0,0	0,0
99	0,0	0,0	0,0
100	0,0	0,0	0,0

An Gebäuden oder Teile von Gebäuden die außerhalb von festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen, sind nur bauliche Maßnahmen zulässig, die der Erhaltung der Substanz dienen.



ZUFAHRTSSTRASSE ZUM GEWERBEBEBIET

Gem. Barbel, Flur 6, Maßstab 1:1000,
(teilweise vergrößert aus 1:3000)

Freigabevermerk
Dem Landratsamt Cloppenburg wird die Werfelfähigkeit
dieses Planes unter den angegebenen Bedingungen
freigegeben.
Cloppenburg, den 7. 12. 1976
Katasteramt

[Signature]
Bürgermeister

Geltungsbereich der 3. Planänderung,
überprüft am 9. 12. 1987, AZ: P 55/87
Katasteramt Cloppenburg

überprüft: Katasteramt Cloppenburg, den 25. 4. 1977, AZ: V 17/77

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. BAUWEISE**
Innerhalb des Mischgebietes und des "Allgemeinen Wohngebietes" in Änderungsbereich sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 4 Wohnungen und Doppelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.
 - 2. GESCHOSSFLÄCHE**
Bei der Geschosfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
 - 3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN**
Innerhalb des Änderungsbereiches sind gemäß § 16 (2) BauNVO und § 18 (1) BauNVO für die First- und Traufhöhen der Dächer folgende Maße vorgeschrieben:
Firsthöhe: max. 10,00 m
Traufhöhe: max. 4,50 m
Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Bezugspunkt für die Höhe ist jeweils die Fahrbahnkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche.
 - 4. GARAGEN UND NEBENANLAGEN**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Änderungsbereich zwischen der stralensrigen Baugrenze und der Straßbegrenzungslinie sind Garagen gemäß § 12 BauNVO, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
 - 5. ZU ERHALTENDER BAUMBESTAND**
Im Bereich der festgesetzten Einzelbäume ist mit baulichen Anlagen alleinig ein Abstand von mindestens 5 m zum Stammfuß einzuhalten. Darüberhinaus ist ein Radius von mindestens 3 m zum Stammfuß von sämtlichen Versietlungen freizuhalten. Bei Abgang eines Baumes ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB eine Nachpflanzung mit einem Baum gleicher Art vorzunehmen, dies gilt auch bei einer Befreiung gemäß § 31 BauGB. Für die Erschließung der künftigen Baugrundstücke im Bereich des Flurstückes 53 (jetzt 53/2) zwischen dem II. und III. Hüllweg ist je eine Zufahrt in einer Breite von 3,00 m zulässig. Der zu erhaltende Baumbestand darf in den Zufahrtsbereichen ausnahmsweise beseitigt werden.
 - 6. PFLANZGEBOT**
Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen im Änderungsbereich sind Bepflanzungsmaßnahmen (Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Ziff. 25 a BauGB) mit standortgerechten und landschaftstypischen Laubbäumen (z. B. Eiche, Birke, Vogelbeere, Feldahorn, Hartriegel, Haselnuß, Hainbuche, Hainleite, Schlehdorn, Holunder, Wildrose) vorzunehmen. Bei Abgang von Gehölzen ist gemäß § 9 (1) Ziff. 25 a BauGB eine entsprechende Nachpflanzung mit Gehölzen gleicher Art vorzunehmen.
 - 7. FUSSBODENHÖHE**
Die Fußbodenhöhe baulicher Anlagen mit Aufenthaltsräumen (§ 43 der Nieders. Bauordnung) wird auf mind. + 2,60 m über NN festgesetzt.
Festliegende Erdgeschosflächen innerhalb dieser baulichen Anlagen sind zulässig, wenn die Bauwerke mit wasserdichten, aufreißsicheren Bodenwänden von + 2,60 m über NN ausgestattet sind. Zur Feststellung der vorgegebenen Fußbodenhöhe können als Bezugspunkte die Höhenpunkte an den Wohnhäusern "Pfeiler", I. Hüllweg 14, mit + 2,10 m über NN, "Teich", I. Hüllweg 6, mit + 2,03 m über NN, "Lukaszkow", Unter den Eichen 1, mit + 2,42 m über NN und das Bahnhofsrestaurant, Industriestraße 1, mit + 3,025 m über NN angenommen werden.
- HINWEISE:**
1. Dieser Bebauungsplanänderung liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.
 2. Die Flächen innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke sind oberhalb 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtbar verpendler bzw. sichtbar hindernder Nutzung freizuhalten.
 3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde melderpflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalsbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
- VERFAHRENSVERMERKE**
- PLANVERFASSER**
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Gemeindevorbauamt Barbel.
Barbel, im Juni 1996
[Signature]
Bauingenieur
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.11.1995 die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Barbel (Hüllen)" beschlossen.
Der Änderungsbereich ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **3.4.97** ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **06.10.1997** 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 **07./08.11.97** ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **17.11.97** bis **19.12.97** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch den Verwaltungsausschuß in seiner Sitzung am **16. FEB. 1998** hat der Rat der Gemeinde die Bebauungsplanänderung in seiner Sitzung am **2.2. MEZ. 1998** als **Satzung** (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
- Barbel, den **08. APR. 1998**
[Signature]
Gemeindedirektor
- BETRIETBSBESCHLUSS**
Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom *[Signature]* (AZ *[Signature]*) benannten die Bebauungsplanänderung hat wegen der Auflagen/Maßnahmen vom *[Signature]* bis *[Signature]* öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsbüchlich bekannt gemacht.
- Barbel, den *[Signature]*
Gemeindedirektor
- INKRAFTTRETEN**
Der **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist am **02. APR. 1998** in den Tagessetzungen (NWZ/M/1/A) bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am **02. APR. 1998** rechtsverbindlich geworden.
- Barbel, den **08. APR. 1998**
[Signature]
Gemeindedirektor
- 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 **12. MAI 1998**
[Signature]
Gemeindedirektor
- MÄNGEL DER ABWÄGUNG**
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
- Barbel, den *[Signature]*
Gemeindedirektor

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Barbel (Hüllen)"
Urschrift