


Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und 8, des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) in den z. Zl. Gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Molbergen diesen Bebauungsplans Nr. 79 „Große Tredde“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.
Molbergen, den _____
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Molbergen hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 „Große Tredde“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Molbergen, den _____
Der Bürgermeister

2. Planunterlage

Amthliche Präsentation (AP5) Maßstab: 1: 5.000
Liegenschaftskarte Maßstab: 1: 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Az. P17005; (Stand vom 16.06.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Cloppenburg, den _____
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Werner Timmen
Unterschrift (Siegel)

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Planungsbüro UNR - Büro für Raumplanung GmbH
Cloppenburg, den 07.05.2021

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Molbergen hat in seiner Sitzung am _____ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Molbergen, den _____
Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Molbergen hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 „Große Tredde“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.
Molbergen, den _____
Der Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Molbergen ist gemäß § 10 BauGB am _____ bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 79 „Große Tredde“ ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.
Molbergen, den _____
Der Bürgermeister

7. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Molbergen, den _____
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO (1990)

- 1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind gem. § 1 Abs. 5 und 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und
 - Alle in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen
- 2. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind in den Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig. Je Doppelhaushälfte ist jedoch nur eine Wohnung zulässig.
- 3. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 1) mit abweichender Bauweise (a) dürfen gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude nur als Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 20 m errichtet werden. Im Übrigen gilt die offene Bauweise. Bei der Ermittlung der Gebäudelänge sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie bauliche Nebenanlagen nicht zu berücksichtigen.
- 4. Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt im Falle einer Einzelhausbebauung 600 m², bei Grundstücken mit Doppelhausbebauung beträgt sie 300 m² je Doppelhaushälfte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- 5. Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB entstehende oder vorhandene Lücken im Gehölzbestand durch standortheimische Laubgehölze zu schließen; die vorhandene Wallhecke ist dauerhaft zu erhalten; bei natürlichem Abgang der Bäume, bei einer Befreiung vom Erhaltungsgebot oder einer wiederrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen. Entsprechendes gilt für die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume. Als standortheimische Bäume und Sträucher sind folgende Arten zulässig:

Stieleiche (Quercus robur)	Sandbirke (Betula pendula)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Salweide (Salix caprea)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Linden (Tilia)
Zitterpappel (Populus tremula)	Stechpalme (Ilex aquifolium)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Faulbaum (Frangula alnus)
Hasel (Corylus avellana)	Weißdorne (Crataegus)
Schlehe (Prunus spinosa)	Hundsrose (Rosa canina)
- 6. Jegliche Versiegelung, Abgrabung oder Aufschüttung ist auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von 5 m gegenüber Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen unzulässig; entsprechende Abstand gegenüber Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen beträgt 3 m bezogen auf die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume beträgt der Abstand 3 m gemessen vom Stammfuß (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

- 8. Auf Wohnbaugrundstücken, die an die nördliche öffentliche Grünfläche grenzen, sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der der öffentlichen Grünfläche zugewandten Baugrenze und der Grenze der öffentlichen Grünfläche bauliche Anlagen (auch Nebenanlagen) in Form von Gebäuden nicht zulässig.
- 9. Die festgesetzten Traufhöhen und Firsthöhen sind Höchstgrenzen über der Oberfläche in Fahrbahnmitte der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße. Als Traufe gilt die traufseitige Schnittkante der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe (TH) gilt auch als höchstzulässige Höhe der traufseitigen Außenwand, Dachaufbauten und Dacheinschnitte mit höheren Traufen sind bis zu einer Breite von höchstens 50 % der Länge der jeweiligen Dachfläche zulässig, höchstens aber bis zu einer Breite von 5 m je Aufbau oder Einschnitt; bei der Berechnung der jeweiligen Dachflächenlänge werden Ortsgangüberstände höchstens bis 50 cm berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Dachfläche sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie bauliche Nebenanlagen nicht zu berücksichtigen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO). Traufseitige Außenwände haben einen Grenzabstand von mindestens 3,00 m einzuhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).
- 10. Kompensation werden außerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt. Kompensationspool der Gemeinde Molbergen: Die Maßnahmen werden auf dem Flurstück: 76, Flur: 44, Gemarkung: Lindern umgesetzt.

- Südlich zu dem Regenrückhaltebecken ist ein 5 m breiter Gewässerräumstreifen zu schaffen. Der Randstreifen des Grabens ist mit einer Grünlandseesaat zu versehen und soll zwei Mal jährlich gemäht werden.
- 11. Die ausgewiesene, mit Leitungsrecht zu belastende Fläche umfasst die Zuwegung zum Regenrückhaltebecken. Sie dient der Gemeinde Molbergen als Entsorgungsträger das Regenrückhaltebecken zu unterhalten. Innerhalb dieser Fläche dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.
- 12. Das Regenrückhaltebecken soll naturnah mit einer geschwungenen Uferlinie und einer flachen Böschung (1:5 oder flacher) angelegt werden.
- 13. Die öffentlichen Grünflächen werden mit einer Grünlandseesaat versehen. Diese ist zwei Mal jährlich zu mähen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

- 1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes
- 2. Die Höhe der Einfriedungen für die Vorgärten wird auf maximal 1,20 m festgelegt. Des Weiteren werden Doppelstabmattenzäune ausgeschlossen (§ 84 Abs. 3 Satz 3 NBauO).
- 3. Als Fassadengestaltung wird das Baumaterial „Roter Klinker“ in den Farblönen Rotbraun bis Rotbunt festgelegt (§ 84 Abs. 3 Satz 2 NBauO).

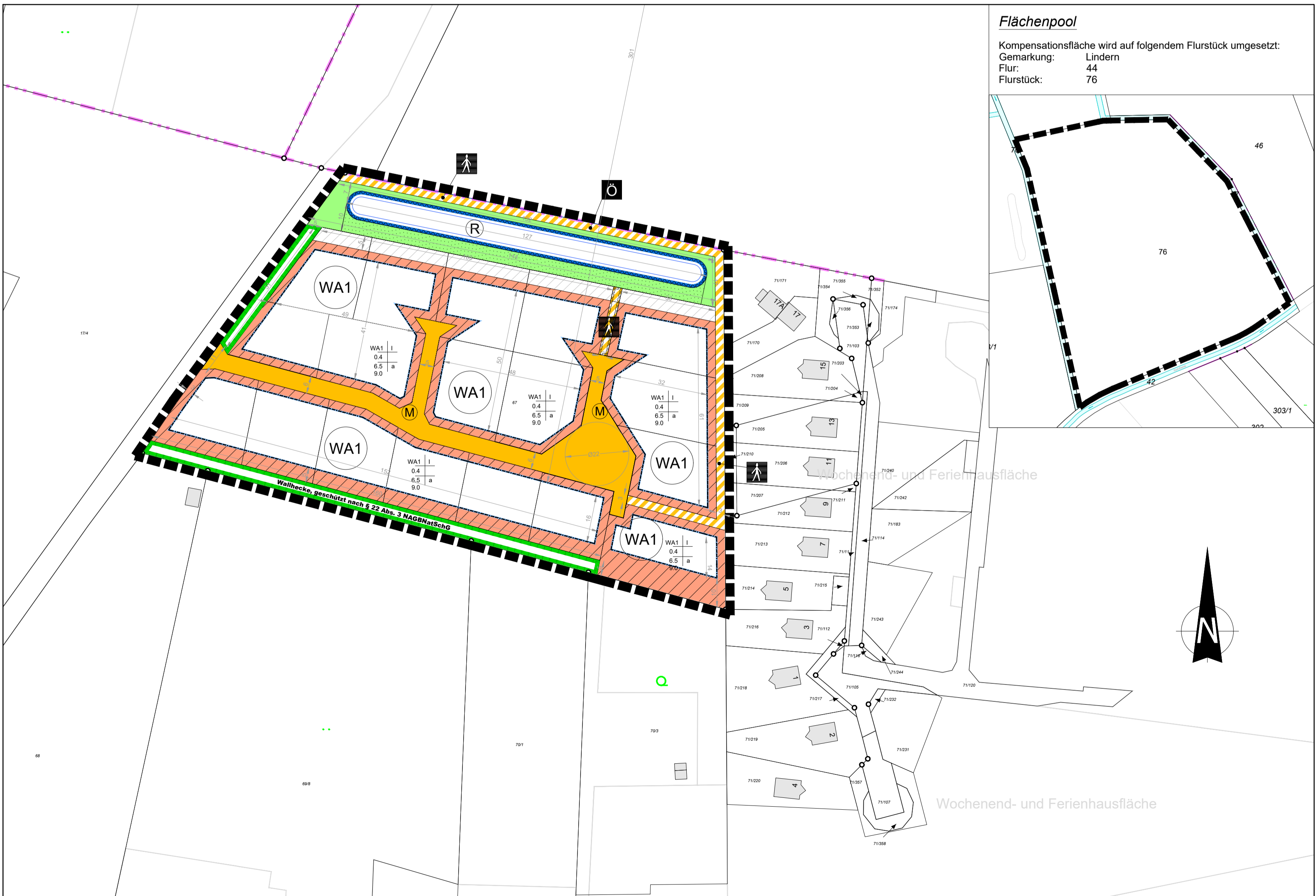
Nachrichtliche Übernahme

- 7. **Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.
- 8. **Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, 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 Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 9. **Altlasten**
Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 10. **Wallhecken gem. § 29 BNatSchG in Verb. mit § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG**
Mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienen, auch wenn sie neu angelegt worden sind, (Wallhecken) sind geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Genauer regelt § 22 Abs. 3 und 4 des Nds. Ausführungsgesetzes zum BNatSchG.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes
Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

- 1. **Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeine Wohngebiete
- 2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - l Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 0.4 Grundflächenzahl
 - 6.5 Traufhöhe als Höchstmaß, z.B. TH 6.50 m
 - 9.0 Firsthöhe als Höchstmaß, z.B. FH 9.00 m
- 3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise
 -  Baugrenze
 -  nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 4. **Verkehrsflächen**
 -  Straßenverkehrsflächen
 -  Straßenbegrenzungslinie
 -  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 -  Fußgängerbereich
- 9. **öffentliche Grünflächen**
 -  öffentliche Grünfläche
- 10. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 -  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Regenrückhaltebecken
- 13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 -  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 15. **Sonstige Planzeichen**
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 -  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 -  Bauverbotszone
 -  Gewässerräumstreifen
 -  Müllsammelstelle



Projekt
Bebauungsplan Nr. 79
" Große Tredde "

Bauort Gemarkung: Molbergen, Flur: 7, Flurstück: 67
Gemeinde Molbergen
Planung Wohngebiet "Große Tredde"

Planverfasser UNR Büro für Raumplanung	Datum 20.03.2023	Projektnummer 20-0169
Löniger Straße 66 49661 Cloppenburg 04471 - 965 470 unr-raumplanung.de	Format A1	Plannummer BP-V004
	Maßstab 1 : 1.000	