

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat des Flecken Barnstorf diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Breslauer Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Barnstorf, den 08.01.2014 Die Bürgermeisterin
gez. Lübbers
(Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Barnstorf hat in seiner Sitzung am 17.04.2013 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Barnstorf, den 08.01.2014 Die Bürgermeisterin
gez. Lübbers
(Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Barnstorf hat in seiner Sitzung am 19.06.2013 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.28 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 08.07.2013 bis 08.08.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Barnstorf, den 08.01.2014 Die Bürgermeisterin
gez. Lübbers
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Barnstorf hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.28 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.10.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Barnstorf, den 08.01.2014 Die Bürgermeisterin
gez. Lübbers
(Gemeindedirektor)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.12.2013 im Amtsblatt 17/2013 für den Landkreis Diepholz ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 20.12.2013 rechtsverbindlich geworden.

Barnstorf, den 08.01.2014 die Bürgermeisterin
gez. Lübbers
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Barnstorf, den 10.02.2015 Die Bürgermeisterin
gez. Lübbers
(Gemeindedirektor)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013



Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.03.2013).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.¹⁾
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.²⁾

Barnstorf, den 07.01.2014

Dipl.-Ing. B. Lambers & F.-J. Ostendorf

L.S.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
gez. Lambers

Unterschrift

1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 "Breslauer Straße" wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh

Oldenburg, den 06.01.2014

Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

gez. Lüders

(Dipl.-Ing. Lüders)

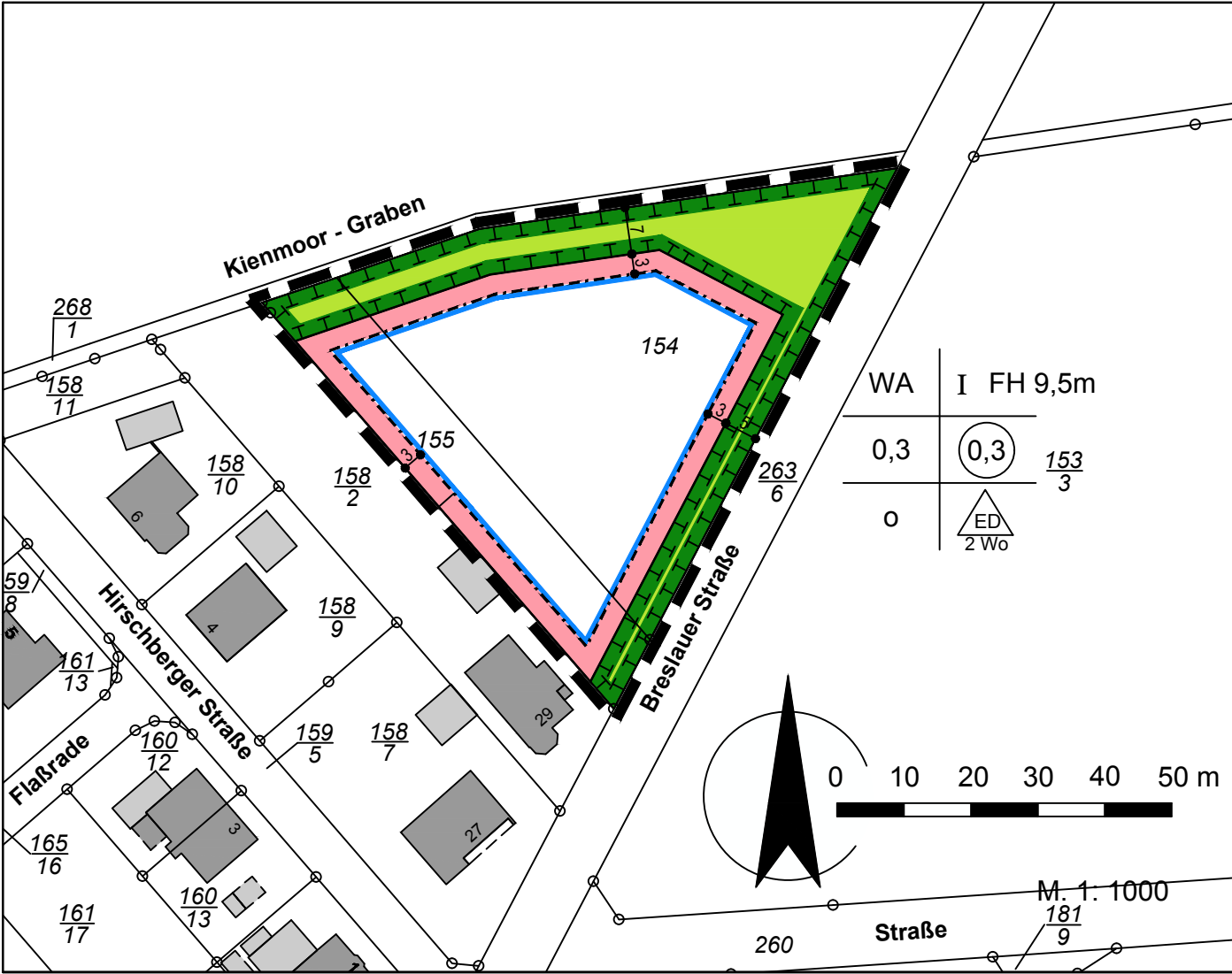
HINWEISE

Dieser Bebauungsplanänderung liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz mitzuteilen'.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 "Breslauer Straße" bzw. der 2. Änderung befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes "Ridderade-Ost" und hier im Bewilligungsfeld „Aldorf“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
0,3 Geschossflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 9,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
Baugrenze
ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grünflächen

private Grünflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

2. Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

4. Mindestgrundstücksgrößen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus bzw. Doppelhaus eine Mindestgröße von 700 qm einhalten. (gem. § 9 (1) 3 BauGB)

5. Firsthöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.
Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 BauNVO)

6. Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

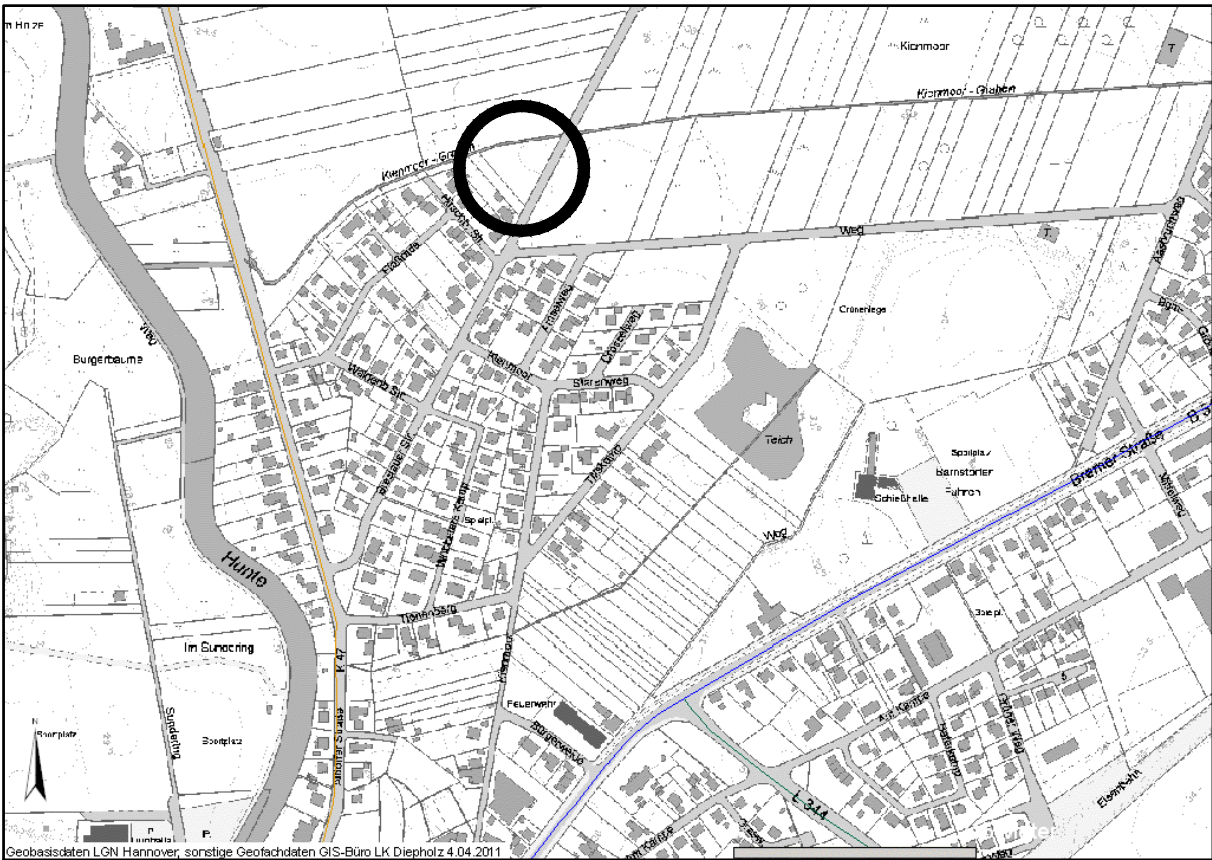
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Landschaft

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- sind die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.
- ist die Pflanzung durch weitere Laubgehölze zu ergänzen. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Esche, Hainbuche, Eberesche, Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Sandbirke, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Die Pflanzdichte soll je 2 qm Pflanzfläche/eine Pflanze betragen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.
- darf durch die Maßnahmenfläche je Baugrundstück eine Zufahrt mit einer Breite von jeweils max. 5 m Breite hergestellt werden.
- geplante Pflanzmaßnahmen sind mit dem Unterhaltungsverband Hunte abzustimmen. Auf Forderung des Unterhaltungsverbandes Hunte darf zur Freihaltung des 5m breiten Räumstreifens von der Bepflanzung abgesehen werden. Es ist dann ein extensiv gepflegter Gewässerrandstreifen anzulegen.
(gem. § 9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB)

Flecken Barnstorf

Bebauungsplan Nr. 28

"Breslauer Straße"
2. Änderung



Übersichtsplan

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99