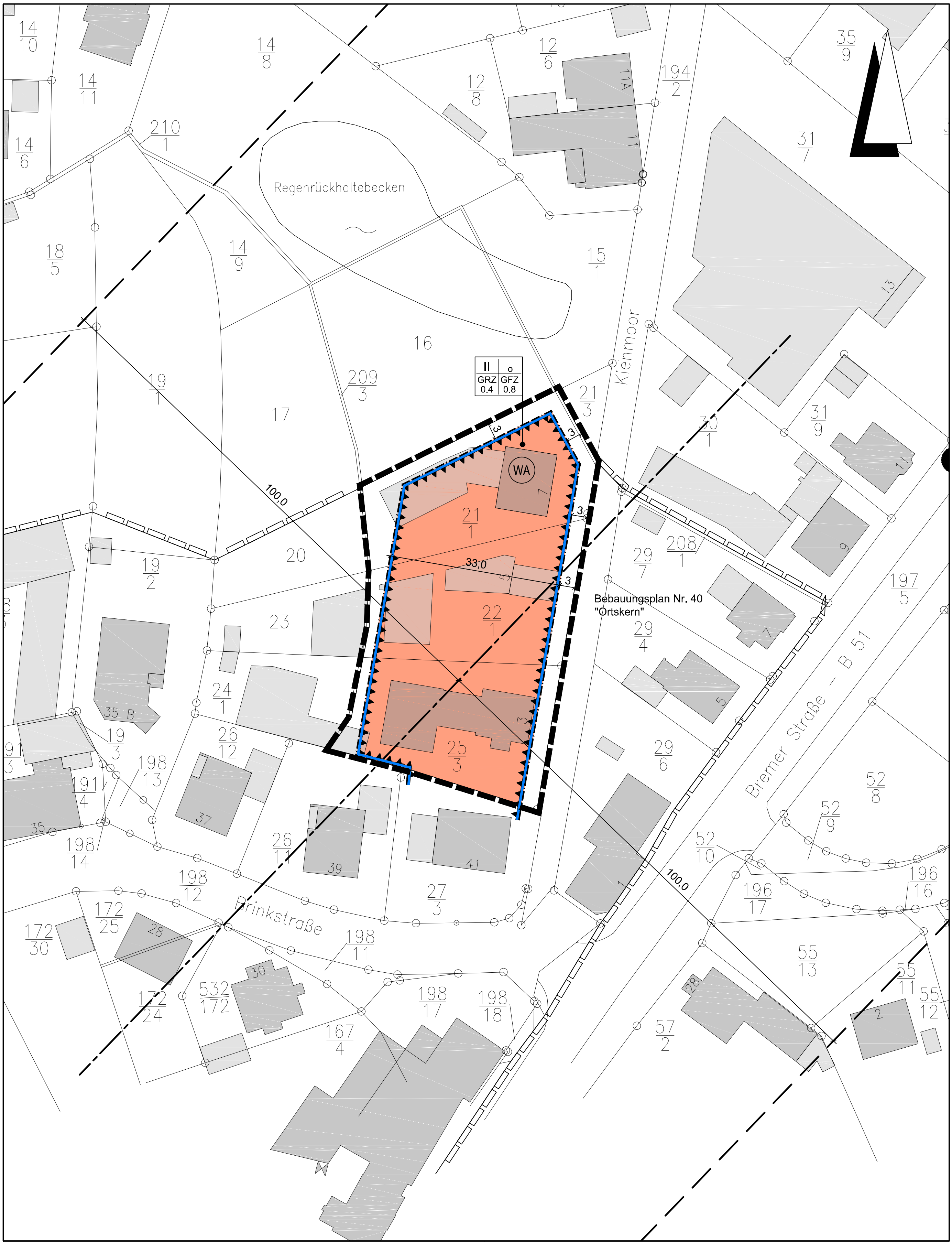


FLECKEN BARNSTORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 40

"Ortskern"

1. Änderung



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben		
	Gemarkungsgrenze	
	Flurgrenze	
	Flurstücks- bzw. Eigentums- grenze mit Grenzmaß	
	Flurstücksnummer	
	Wohngebäude mit Hausnummern	20
	öffentliche Gebäude	
	Wirtschaftsgebäude, Garagen	

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	
	überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet nicht überbaubarer Bereich
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	
I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
	offene Bauweise
	Baugrenze
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	
	Richtfunktrasse mit Schutzstreifen (beidseitig 100m)
15. Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsplanes

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß §§ 9 Abs. 1 und 31 BauGB

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB
Die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss - bezogen auf die Mitte des Gebäudes - darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante erschließender öffentlicher Verkehrsfläche liegen.
- 1.3 Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Ein zusätzliches Vollgeschoss als Ausnahme ist gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO zulässig, wenn die unter Nr. 2.1 der örtlichen Bauvorschriften festgesetzte Traufhöhe nicht überschritten wird.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Als Ausnahme dürfen untergeordnete Bauteile wie z.B. Fluchttreppen, Balkone, Erker o.ä. die festgesetzten Baugrenzen um maximal 3,00 m überschreiten, sofern sie nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.
- 1.5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Innerhalb der festgesetzten Flächen sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den von der B 51 „Lange Straße“ / „Schlingstraße“ ausgehenden Schallimmissionen zu treffen:

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Anforderungen und Nachweise; 11/1989) einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R_w angegeben (gemäß Tabelle 8 der DIN 4109).

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches sind die in der nachfolgenden Tabelle genannten Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich gemeldet werden.

		Geschoss	Teilbereich für passive Schallschutzmaßnahmen
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Nordost-, gest- und Südostseiten der Gebäude	EG und OG	III
	Vorderfronten der Gebäude bzgl. B 51	EG und OG	
	Seitenfronten der Gebäude bzgl. B 51	EG und OG	

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schläfen und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lüftquelle abgewandte Fenster besteht (hier Nordseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

1.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Je angefangene 5 Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

2.1 Traufhöhe

Die Traufhöhe der Gebäude darf - gemessen in der Mitte des Gebäudes auf ¼ der Trauflänge - eine Höhe von 7,50 m über Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung).

2.2 Dachausbildung

- a) Es sind für die Hauptbaukörper nur symmetrische Satteldächer und / oder Walmdächer zulässig.
- b) Die Dachneigung muss zwischen 38° und 45° betragen.
- c) Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis maximal ½ der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang bzw. vom Walngrad einhalten.

2.3 Fassaden

Zur Verkleidung geschlossener Fassadenflächen, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, dürfen folgende Baustoffe nicht verwendet werden:

Glänzende Wandbauteile, glasierte oder greiffarbige Fliesen und Platten, Mauerwerksimitationen, Kunststoff, Bitumen und Glasbausteine.

Unzulässig sind außerdem glänzende Anstriche von Putz- und Mauerwerksflächen.

2.4 Werbeanlagen

- a) Werbeanlagen sind nur als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, die nicht dem Hauptnutzungszweck des Grundstücks dienen, sondern funktionsfremde Suggestiv- und Erinnerungswerbung beinhalten, sind nicht zulässig.
- b) Werbeanlagen für die Eigenwerbung sind ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude unterhalb der Traufe zulässig.
- c) Werbeanlagen für die Eigenwerbung an den Außenwänden der Gebäude dürfen eine Länge von insgesamt 1/3 der betreffenden Gebäudefront und 1/5 der Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- d) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht.

2.5 Antennenanlagen

Antennenanlagen („Satellitenschüsseln“) müssen so angebracht werden, dass sie im öffentlichen Straßenraum nicht in Erscheinung treten. Bei gebelastigten Gebäuden sind sie mindestens 5,00 m von der Straßenfront zurückgesetzt anzubringen.

2.6 Private Stellplatzbereiche

Private Stellplätze - soweit sie für Kunden und Besucher öffentlich zugänglich sind - sind in Abstimmung auf die Oberflächengestaltung der öffentlichen Freiflächen im Sanierungsgebiet zu gestalten. Es ist eine Kombination aus Klinkerpflaster, Karbonquarzit und / oder Grauwacke zu verwenden (siehe z.B. Parkplatz an der „Schlingstraße“). Alternativ zum Klinker- ist ein „VS 5“-Betonsteinpflaster zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 „Ortskern“ / Rathaus“ befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Ortskern Barnstorf“.

3.2 Überplanung des Bebauungsplans Nr. 40 „Ortskern“

Durch 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Ortskern“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 40 (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Ortskern“ werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans unwirksam.

3.3 Richtfunktrasse

Über das Plangebiet verläuft die Richtfunktrasse Nr. 323 Diepholz - Bassum. Innerhalb eines Schutzstreifens von beiderseits 100 m dürfen die Gebäude eine Höhe von 60 m ü. NN nicht überschreiten.

3.4 Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG

Grundsätzlich kann das Auftreten archäologischer Siedlungsspuren innerhalb des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden, da der historische Ortskern betroffen ist und aus den Randbereichen der Hunteniederung archäologische Bodenfunde bekannt sind.

Für alle Erdarbeiten gelten die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gem. §14 NDSchG).

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 oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz 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.

Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

Bei Baumaßnahmen sollte der Hinweis auf § 14 NDSchG unbedingt Bestandteil jeder späteren Baugenehmigung sein.

3.5 Straßenverkehrsliärm

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesstraße B 51 „Bremer Straße“ beeinflusst. Von dem Verkehrsweg gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber dem Bundesminister der Straßen, keinerelei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3.6 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Samtgemeinde Barnstorf im Fachbereich III „Bau und Liegenschaften“ eingesehen werden.

3.7 Altlastenverdachtsfläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Erd- und Umbauarbeiten auf dem Grundstück Kienmoor 5 sind durch einen Sachverständigen oder Gutachter nach § 18 Bundesbodenschutz zu begleiten.

Sollten sich bei weiteren Planungen oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Ablagerungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu informieren.

3.8 Artenschutz

Bei Beeinträchtigung potenzieller Brutplätze oder Fledermausquartiere ist die artenschutzrechtliche Verträglichkeit gemäß den Anforderungen des speziellen Artenschutzes § 44 Abs. 5 BNatSchG nachzuweisen. So sind beispielsweise Gehölze vor ihrer Entfernung auf mögliche Brutstandorte und Fledermausvorkommen zu kontrollieren, um sicherzustellen, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat Flecken Barnstorf diesen Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Barnstorf, den 13.05.2016
(SIEGEL)
.....
gez. **Lübbers**
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Barnstorf hat in seiner Sitzung am 16.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.02.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Barnstorf, den 13.05.2016
.....
gez. **Lübbers**
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Liegenschaftskarte: Barnstorf Maßstab: 1:500	Auftragsnummer 160701
--	--------------------------

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u.g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.01.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Barnstorf, den 14.05.2016

Dipl.-Ing. B. Lambers & F.-J. Ostendorf (SIEGEL)
Öffentlich best. Vermessungsingenieure
.....
gez. **Lambers**

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.02.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 01.03.2016 bis 01.04.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Barnstorf, den 13.05.2016
.....
Die Bürgermeisterin
.....
gez. **Lübbers**
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat Flecken Barnstorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.04.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Barnstorf, den 13.05.2016
.....
Die Bürgermeisterin
.....
gez. **Lübbers**
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern“, 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.06.2016 im Amtsblatt Nr. 10/2016 des Landkreises Diepholz ortsüblich bekannt gemacht worden.

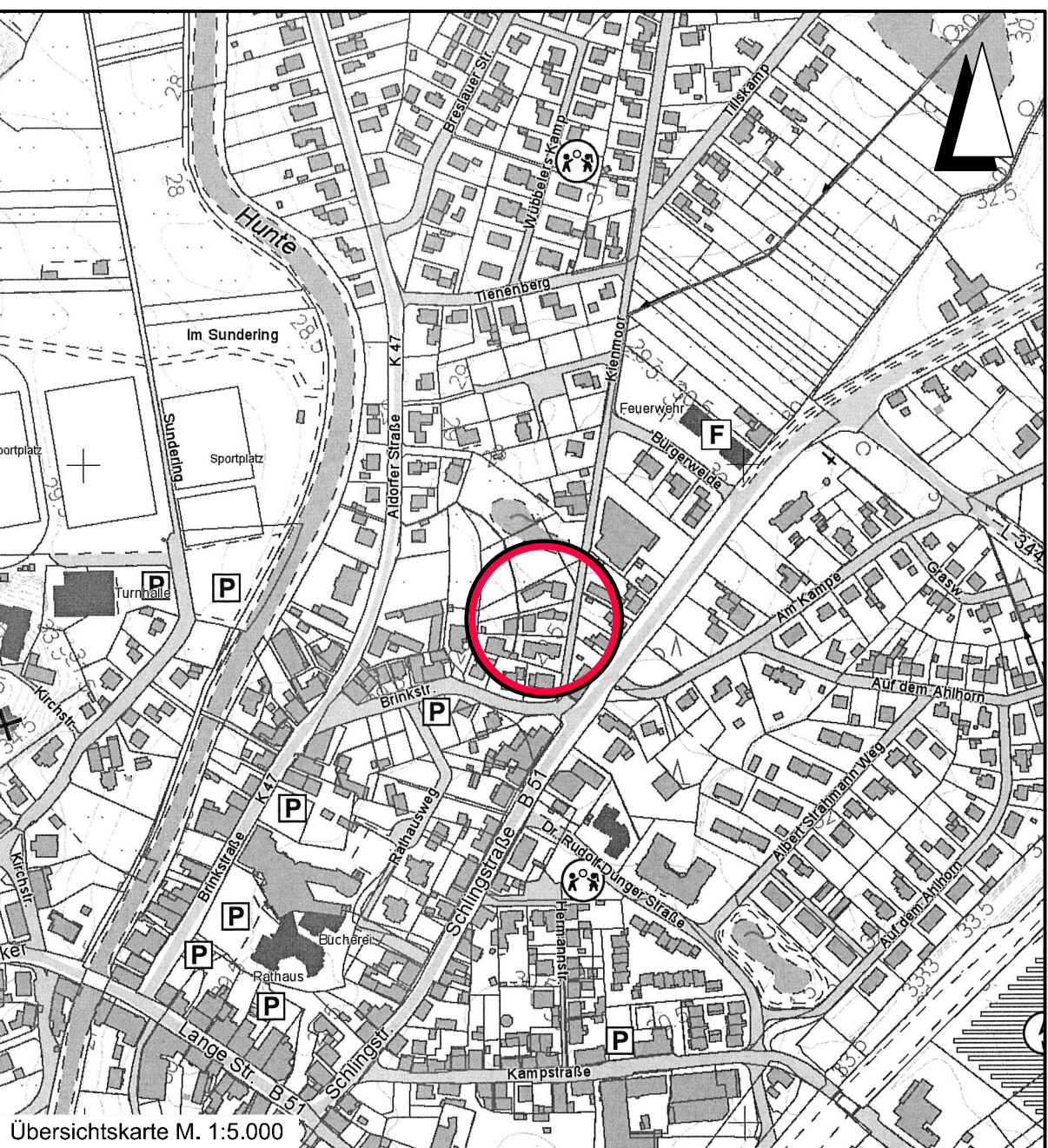
Der Bebauungsplan ist damit am 01.06.2016 rechtsverbindlich geworden.

Barnstorf, den 14.07.2016
.....
Die Bürgermeisterin
.....
gez. **Lübbers**
Gemeindedirektor

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Barnstorf, den
.....
Die Bürgermeisterin
.....
Gemeindedirektor



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW	Datum	Zeichen
bearbeitet	2016-01	Rt	
gezeichnet	2016-01	Hd/Koh	
geprüft	2016-04	Dw	
freigegeben	2016-04	Dw	

Plan-Nummer: H:\BARNSTORF\21381\PLAENE\Barnstorf\215415_BPlan-40-1aenb_bplan-40-1aenb_Abschrift.dwg (Abschrift) - (11-1-0)

FLECKEN BARNSTORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 40

"Ortskern"

1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften Verfahren gem. § 13a BauGB

ABSCHRIFT	Maßstab 1 : 500	Unterlage : Blatt Nr. :	1 1(1)
-----------	-----------------	----------------------------------	-----------