



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 von 18.12.1990 (BGBl. 1 S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Fluglinie
- Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Flurstücksummer

Im bogen 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	GRZ	Grundflächenzahl
Mischgebiete	GFZ	Geschossflächenzahl
nicht überbaubarer Bereich		

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (zwingend)	GRZ	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	GFZ	Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

offene Bauweise	abgewinkelte Bauweise
Baugrenze	Baulinie

6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche	FHR	Fuß- und Radwege
Streifenbegrenzungslinie		gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	V	Verkehrsberuhigte Bereiche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festlegungen	Ü	Überschwemmungsgebiete
Umgrenzung von Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses		
Hochwassermauer / -wall		

15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leistungsgerecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)	
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne	
Richtfunktasse mit Schutzstreifen	

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

1.1. Mischgebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO

a) Innerhalb des MZ-Gebiets sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 bis 8 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

b) Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten 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 Fußböden im Erdgeschoss - bezogen auf die Mitte des Gebäudes - darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante einschaltender öffentlicher Verkehrsfläche liegen.

1.3. Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Soweit die abweichende Bauweise festgesetzt ist, müssen die Gebäude einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m und maximal 2,00 m einhalten (Taufstraßen). Alternativ dürfen die Gebäude auf den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden (geschlossene oder halbgeschlossene Bauweise).

1.4. Überbauten Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

a) Als Ausnahme ist auf maximal 1/10 der Gebäudelänge ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um maximal 1,00 m von den festgesetzten Baulinien zulässig.

b) Als Ausnahme dürfen untergeordnete Bauteile wie z.B. Fluchttrappen, 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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind passive Schutzmaßnahmen zum Schutz vor den von der B 51 „Lange Straße“ / „Schlingstraße“ ausgehenden Schallemissionen zu treffen:

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den 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) einzusetzen. Zusätzlich sind die daraus resultierenden erforderlichen Schalldämm-Maße R_w angegeben (gemäß Tabelle 8 der DIN 4109).

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche sind die in der nachfolgenden Tabelle genannten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße R_w angegeben.

Einstufung Lärmpegelbereiche (L _{PA})	Geschoss		Teilbereich für passive Schutzmaßnahmen	
	Nordost-, Ost- und Südostseiten der Gebäude	EG und OG	EG und OG	IV
Vorfronten der Gebäude bzgl. B 51	erforderliches R _w res.	EG und OG	EG und OG	IV
Seitenfronten der Gebäude bzgl. B 51	erforderliches R _w res.	EG und OG	EG und OG	IV

2. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 34 BauNVO

2.1. Farbgebung

Die Farbgebung, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden bis zur Oberkante des Daches, darf 9,50 m nicht überschreiten.

2.2. Fassaden

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

- Glanzende Wandbauteile, glasierte oder großformatige Fliesen und Platten, Mauerwerkimitationen, Kunststein, Blumen und Glasbausteine.

Unzulässig sind außerdem glänzende Ansichte von Putz- und Mauerwerkflächen.

2.3. Werbeanlagen

a) Werbeanlagen sind nur als Eigenwerbung an die Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, die nicht dem Hauptzweckzweck des Grundstücks dienen, sondern funktionale Suggestiv- und Erinnerungswerbung betreffen, 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.

2.4. Antennenanlagen

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

2.5. Private Stellplatzbereiche

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

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

3.1. Sanierungsplanung gemäß § 142 BauGB

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

3.2. Überplanung des Bebauungsplans Nr. 40 „Ortskern“

Durch 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Ortskern“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 40 (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Ortskern“ werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans für die überplanten Bereiche unwirksam.

3.3. Richtfunktasse

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

3.4. Archaische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG

Grundständig kann das Auftreten archaischer Siedlungsspuren innerhalb des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden, da der historische Ortskern betroffen ist und aus den Randbereichen der Hinterlandarchaische Bodenfunde bekannt sind.

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (des können u.a. sein: Tongefäßreste, Holzbeckenreste, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stenkenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte festgestellt 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 im Vorfeld der Arbeiten nach der Anzeige unverzüglich 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 Archaischen Denkmalschutzbehörde getragen werden.

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

3.5. Straßenverkehrsregeln

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesstraße B 51 „Lange Straße“ / „Schlingstraße“ überquert. Von dem Verkehrsnetz gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrslage errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber dem Baulastträger der Straßen keine besonderen Emissionsanforderungen weitergehendem Immissionschutz geltend gemacht werden.

3.6. Rechtliche Grundfragen

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

3.7. Artenschutz

Bei der Bebauung potenzieller Brutplätze oder Nisthöhlenquartiere ist die artenschutzrechtliche Verträglichkeit gemäß den Anforderungen des speziellen Artenschutzes § 44 Abs. 5 BNatSchG nachzuweisen.

So sind beispielsweise Gehölze vor ihrer Entnahme auf mögliche Brutstandorte und Nisthöhlenquartiere zu kontrollieren, um sicherzustellen, dass eine artenschutzrechtliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

3.8. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich drei Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte), die im Altlastenverzeichnis des Landkreises Diepholz registriert sind:

Standort-Nummer	Adresse	Altlastenverursacher
251.402.5.001.0047	Brinkstraße 17	2
251.402.5.001.0078	Schlingstraße 37	1
251.402.5.002.0014	Schlingstraße 13-17	2

Die Untere Altlast- und Bodenschutzbehörde empfiehlt, dass die Planungs- bzw. Vorhabenträger für diese Flächen die konkrete aktuelle Verdachtsituation betr. möglicher Altlasten durch einen Gutachter für Boden- und Grundwasseruntersuchungen bzw. Altlasten oder Sachverständigen nach § 18 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) auf Grundlage historischer Recherchen und ggf. Untersuchungen beurteilen lässt bzw. aufklärt.

Bei Baumaßnahmen inkl. Rückbaumaßnahmen auf den Grundstücken der Verdachtsflächen / Altstandorte ist generell eine geotechnische Begleitung der Erdarbeiten zur Entschärfung der Gebäude und sonstiger Erdarbeiten von einem Gutachter oder Sachverständigen erforderlich.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung im Plangebiet konkrete Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Altlast- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

3.9. Bahnanlagen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgas, Funkschall, sowie z.B. durch Bremsstaub, elektrische Beeinträchtigungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

3.10. DPNV

In fußläufiger Entfernung vom überplanten Gebiet (Teilgeltungsbereich 1, 2 und 3) befindet sich die Haltestelle „Barnstorf Markt“ und der Bahnhof „Barnstorf“.

Die Haltestelle „Barnstorf Markt“ wird von den Buslinien 125, 142 bedient.

Der Bahnhof „Barnstorf“ wird von den Buslinien 125, 144 und der RE 9 bedient.

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 § 34 des Niedersächsischen Bauordnungsgesetzes (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 578) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat des Flecken Barnstorf diesen Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern“, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Barnstorf, den 17.01.2018

Die Bürgermeisterin
.....
gez. L. Lüders
Gemeindevorstand

Aufstellungsschluss

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Barnstorf hat in seiner Sitzung am 16.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.09.2017 öffentlich bekanntgemacht.

Barnstorf, den 17.01.2018

Die Bürgermeisterin
.....
gez. L. Lüders
Gemeindevorstand

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Barnstorf, Flur 3 und Flur 4
Maßstab: 1:500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltungen.

© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ 14-17/2017, Stand vom 15.05.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Sulingen, den 12.02.2018

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden
Katasteramt Sulingen - (SIEGEL)
gez. Bauverwaltung

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Barnstorf hat in seiner Sitzung am 16.08.2017 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 02.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 13.09.2017 bis erschr. 13.10.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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 17.01.2018

Die Bürgermeisterin
.....
gez. L. Lüders
Gemeindevorstand

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Barnstorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.11.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Barnstorf, den 17.01.2018

Die Bürgermeisterin
.....
gez. L. Lüders
Gemeindevorstand

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern“, 2. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.01.2018 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz Nr. 02/2018 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 23.01.2018 rechtsverbindlich geworden.

Barnstorf, den 31.01.2018

Die Bürgermeisterin
.....
gez. L. Lüders
Gemeindevorstand

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 Flächenzonenplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsverganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeschädigt.

Barnstorf, den

Die Bürgermeisterin
.....
Gemeindevorstand

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW
Geoinformationssysteme und GIS
Marktstraße 10 • 31514 Verden
Telefon: 04303 900-0 • Fax: 04303 900-100
E-Mail: info@ipw-verden.de

Werkzeug: AutoCAD 2017
Geoinformationssysteme und GIS
Marktstraße 10 • 31514 Verden
Telefon: 04303 900-0 • Fax: 04303 900-100
E-Mail: info@ipw-verden.de

Rechner: HP Z440 (2017) 11.400 MHz
Geoinformationssysteme und GIS
Marktstraße 10 • 31514 Verden
Telefon: 04303 900-0 • Fax: 04303 900-100
E-Mail: info@ipw-verden.de

FLECKEN BARNSTORF BEBAUUNGSPLAN NR. 40 "Ortskern", 2. Änderung

mit Örtlichen Bauvorschriften. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Abschrift

Maßstab: 1:500