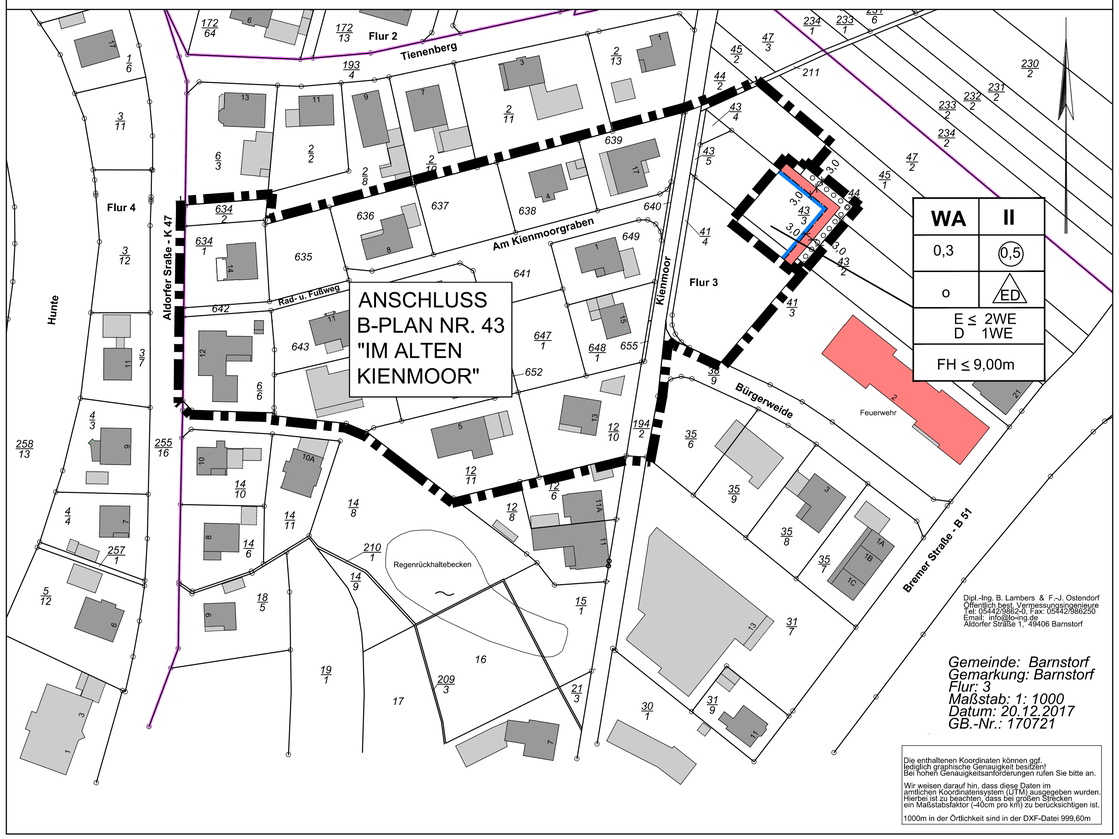
Planzeichnung M.: 1 : 1000



Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Nachrichtliche Hinweise

Textliche Festsetzungen gem. BauGB (2004) und BauNVO (1990)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 4 BauNVO)

   In dem WA Gebiet sind zulässig:
   - Wohngebäude,
   - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

   In dem WA -Gebiet sind ausnahmsweise zulässig:
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
   - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

   In dem WA-Gebiet sind nicht zulässig:
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - Anlagen für Verwaltung,
   - Gartenbaubetriebe, sowie
   - Tankstellen

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16 u. 18 BauNVO)

   2.1 Zulässige Grundfläche

   Die zulässige Grundfläche der Baugrundstücke darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 30% überschritten werden.

   2.2 Höhe der baulichen Anlagen

   Die maximale Bauhöhe ist durch die Festsetzung der Firsthöhe (FH < 9,00 m) bestimmt. Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt des Daches. Antennen und Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. Bezugshöhe ist die Oberkante des Fahrbahnbelages (Endausbau) mittig vor der Grundstückszufahrt. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile sind zulässig.

3. **Wohneinheiten pro Gebäude** (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)

   Es gilt die in der Nutzungsschablone festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude. Für Doppelhäuser gilt die gemäß der Nutzungsschablone festgesetzte höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten für die jeweilige Doppelhaushälfte.

4. **Garagen und Nebenanlagen** (§§ 12 u. 14 BauNVO)

   Auf den in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen und der Planstraße (verkehrsberuhigte Bereiche) sind Garagen, offene Kleingaragen und Nebengebäude nicht zulässig.

5. **Schutz gegen Grundwasser**

   Gegen eventuell auftretendes nicht drückendes Grundwasser sind bei Bedarf geeignete bauliche Maßnahmen gem. DIN 18195 T1 bis T10 vorzusehen.

6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Nr. 1 Abs. 20 BauGB)

   Die Baumfeldräumungen und eventuelle Rodungen von Bäumen außerhalb der Brutzuchtzeit zwischen Oktober und Februar vorzunehmen. Um dem Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 vorzubeugen sind CEF-Maßnahmen in Form von Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermäuse erforderlich. Für die potentiell als Lebensraum genutzte Birke sollten 1 Vogelnistkasten sowie 1 Fledermauskasten möglichst an geeigneten Bäumen oder Gebäuden in der Nähe an gebracht werden.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Dachneigungen

Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 20 ° und 50 ° zulässig. Ausgenommen sind die Stirnflächen von Walm- und Krüppelwalmdächern, sowie die Dachflächen von Gauben, und die Dächer von Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO, soweit diese eine Grundfläche von weniger als 35 m² aufweisen.

Nachrichtliche Hinweise

1. **Bodenfunde**

   Es muss damit gerechnet werden, dass bisher nicht entdeckte Bodendenkmale von der Planung betroffen sein könnten. Aufgrund dessen bedürfen zukünftige Erdarbeiten im Geltungsbereich des B-Planes einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG. Dabei ist mit folgenden Auflagen zu rechnen: Der geplante Beginn der Erdarbeiten ist mindestens drei Wochen vorher schriftlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover anzuzeigen. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten.Der Oberbodenabtrag im Plangebiet muss mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbaren Grabenlöffel erfolgen.
   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 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 gem. § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen. Für den Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. **Bodenschutz**

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

3. **Kampfmittel**

   Sollten bei den Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

Baunutzungsverordnung

Für die Planzeichenverordnung und die textlichen Festsetzungen gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 / BGBl. I S. 466).

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Barnstorf diesen Bebauungsplan Nr. 43 "Im Alten Kienmoor", 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Barnstorf, den 27.09.2018

Die Bürgermeisterin
gez. Lübbers
.....
Gemeindedirektor

Siegel

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0.3	Grundflächenzahl
0.5	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH ≤ 9,00	Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Begrenzung anschließender Bebauungspläne

16. Darstellung ohne Normcharakter

Wohngebäude

Nebengebäude

Flurstücksgrenze

10 — Flurstücksnummer

Planunterlage

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Katasteramt Diepholz

Die Planuterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.12. 2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenen Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Barnstorf, den 10.12.2018
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Lambers & Ostendorf
170721

gez. Lambers
.....
Unterschrift

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

MUMM UND PARTNER
BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITEKT

Im Hagen 2
27793 Wildeshausen

Telefon (04431) 9398- 0
Telefax (04431) 9398-33

Wildeshausen, den 10.12.2018

gez. Mumm
.....
Planverfasser

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barnstorf hat in seiner Sitzung am 21.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Barnstorf, den 10.12.2018

Die Bürgermeisterin
gez. Lübbers
.....
Gemeindedirektor

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barnstorf hat in seiner Sitzung am 21.03.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine 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 wurde am 23.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 04.05.2018 bis 04.06.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Barnstorf, den 10.12.2018

Die Bürgermeisterin
gez. Lübbers
.....
Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Barnstorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Barnstorf, den 10.12.2018

Die Bürgermeisterin
gez. Lübbers
.....
Gemeindedirektor

BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.12.2018 im Amtsblatt Nr. 24/2018 für den Landkreis Diepholz bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 03.12.2018 in Kraft getreten.

Barnstorf, den 10.12.2018

Die Bürgermeisterin
gez. Lübbers
.....
Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Barnstorf, den .....

.....
Die Bürgermeisterin

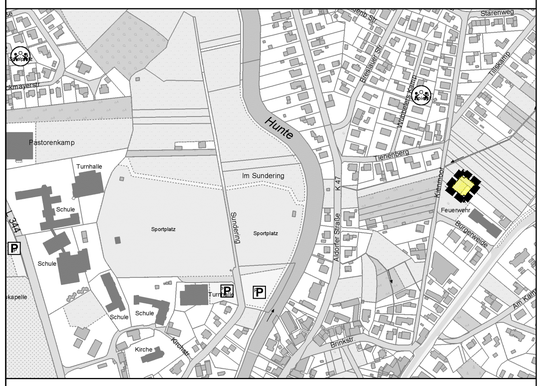
Beglaubigung

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift des Bebauungsplanes überein.

Barnstorf, den .....

.....
Unterschrift

Übersichtsplan M.1 : 5.000



Gemeinde Barnstorf

Bebauungsplan Nr. 43
"Im Alten Kienmoor"
1. Änderung

Stadium III
Satzungsbeschluss
gem. § 10 Bau GB

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Stand : 19.07.2018

PLANUNG - BAULEITUNG - BERATUNG - GUTACHTEN

Bauleitplanung, Städtebau
Umweltverträglichkeitsstudien
Landschaftsplanung
Freiraumgestaltung
Kommunaler Tiefbau
Straßenbau
Wasserbau

MUMM UND PARTNER
BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITEKT

Im Hagen 2
27793 Wildeshausen

Telefon (04431) 9398- 0
Telefax (04431) 9398-33

H:\AutoCad\Barnstorf\B 43, 1. Änderung\B43, 1. Änderung 19-07-18.dwg