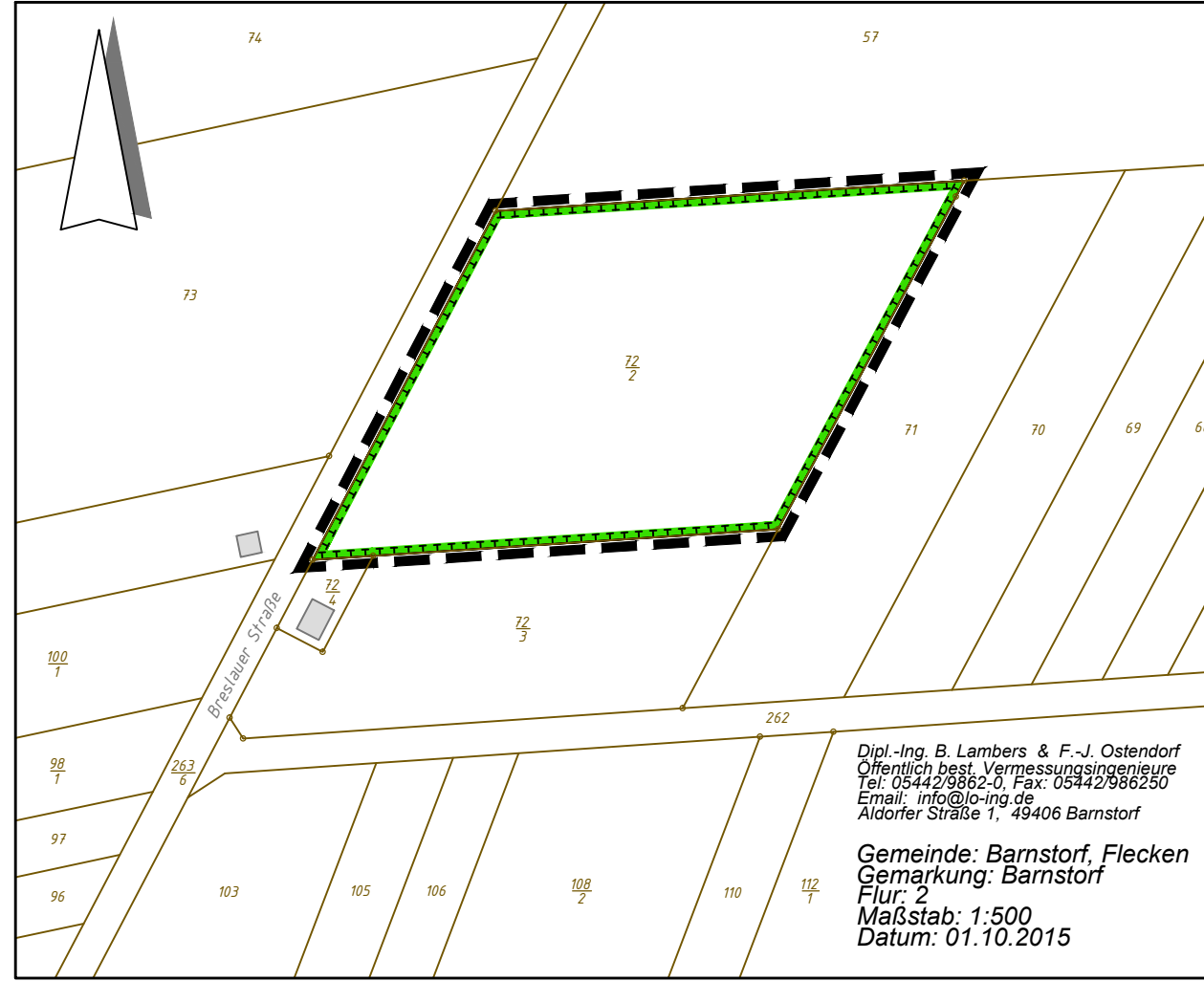


GEMEINDE BARNSTORF

LANDKREIS DIEPHOLZ

Bebauungsplan Nr. 46

"Vor dem Walsen"



Geltungsbereich 2

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)	
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2 WE	Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (§ 4 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,6	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
OKFF	Oberkante Erdgeschossfußbodenniveau in Meter über NN
FH	Firsthöhe in Meter über OKFF (maximal)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
O	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Geh-/ Radweg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	
	Hauptversorgungsleitung (unterirdisch) mit Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
	Grünflächen (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	Parkanlage
	Spielfeld
	Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109
	Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
	Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:500
Gemeinde: Barnstorf Gemarkung: Barnstorf Flur: 8/11

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.03.2015). 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.

Barnstorf, den 27.10.2016

gez. Lambers
Dipl.-Ing. B. Lambers & F.-J. Ostendorf
Öffentlich bestellte Vermessungsbüro

PRÄAMBEL

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)
- In den WA 1-Gebieten sind pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig. In den WA 2-Gebieten sind pro Wohngebäude max. 5 Wohneinheiten zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Ein- und Ausfahrten zwischen privaten Grundstücken und Walsener Straße sind nicht zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)
- In den "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ist ein vollflächige Anpflanzung von Gehölzen (Forstkulturware) vorzusehen.
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 der BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücken zulässig.
(§ 23 (5) BauNVO)
- Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
6.1. In den mit Lärmpegelbereich (LP) III gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die dort aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereiche für den Außenraum mit den erforderlichen Luftschalldämm-Maßen der gesamten Außenbauteile von Aufenthalts- und Bettenräumen.

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmspiegel" dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R _{w,red} der Außenbauteile in dB		
		Büroräume	Wohn- und Schlafräume	Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
I	< 55	-	30	35
II	56 - 60	30	30	35
III	61 - 65	30	35	40

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

- Zur Nachtzeit ist in den Bereichen mit einem Beurteilungspegel von ≥ 50 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Schutzbedürftige Wohnräume (z.B. Schlafräume), die nur über eine zur Walsener Straße orientierte Belüftung verfügen, sind im gesamten Bereich mit Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch schalldämmte Lüftungssysteme zu schützen.
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder gar ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände (z.B. abschirmende Baukörper) nicht erforderlich sind.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barnstorf hat in seiner Sitzung am 15.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Vor dem Walsen" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Barnstorf, den 26.10.2016

Die Bürgermeisterin
gez. Lübbers
Gemeindedirektor

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (1) gem. § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barnstorf hat in seiner Sitzung am 21.10.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 "Vor dem Walsen" und der Begründung haben vom 15.02.2016 bis 15.03.2016 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

Barnstorf, den 26.10.2016

Die Bürgermeisterin
gez. Lübbers
Gemeindedirektor

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (2) gem. § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Barnstorf hat in seiner Sitzung am dem geänderten / ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des geänderten / ergänzten Bebauungsplanes Nr. 46 "Vor dem Walsen" und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB öffentlich ausliegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

Barnstorf, den

.....
Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Barnstorf hat in seiner Sitzung am 28.04.2016 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB, sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Barnstorf, den 26.10.2016

Die Bürgermeisterin
gez. Lübbers
Gemeindedirektor

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.08.2016 im Amtsblatt Nr. 13/2016 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.08.2016 in Kraft getreten.

Barnstorf, den 26.10.2016

Die Bürgermeisterin
gez. Lübbers
Gemeindedirektor

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1-3 eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gem. § 214 Abs. 2 sowie Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 S. 2 beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Barnstorf, den

Die Bürgermeisterin
.....
Gemeindedirektor

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Barnstorf diesen Bebauungsplan Nr. 46 "Vor dem Walsen", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Barnstorf, den 26.10.2016

Die Bürgermeisterin
gez. Lübbers
Gemeindedirektor

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnte u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlansammlungen, Schlacken sowie auffällig Bodenerfahrungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie unverzüglich gemeldet werden.

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 die Fortsetzung des Arbeiten gestattet.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

- Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelwerke (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrenunterlagen bei der Verwaltung eingesehen werden.

benachbarte Bebauungspläne

Gebäude Katasterbestand

Gemeinde Barnstorf Landkreis Diepholz Bebauungsplan Nr. 46 "Vor dem Walsen"

1:1.000

