

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Bassum diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/17) "An der Weide", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bassum, den 30.06.2015 L.S. gez. Porsch
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
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 25.02.2014). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Syke -
Syke, den 06.08.2015 L.S. gez. Florian Brauer
Katasteramt Syke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 24.07.2015 gez. Meier
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bassum hat in seiner Sitzung am 15.05.2013 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/17) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Bassum, den 21.08.2015 L.S. gez. Porsch
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bassum hat in seiner Sitzung am 17.12.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/17) mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 09.03.2015 bis 08.04.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bassum, den 21.08.2015 L.S. gez. Porsch
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bassum hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/17) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bassum, den 21.08.2015 L.S. gez. Porsch
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.09.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/17) ist damit am 01.09.2015 in Kraft getreten.

Bassum, den 01.09.2015 L.S. gez. Porsch
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/17) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/17) und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Bassum, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Bassum, den STADT BASSUM
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

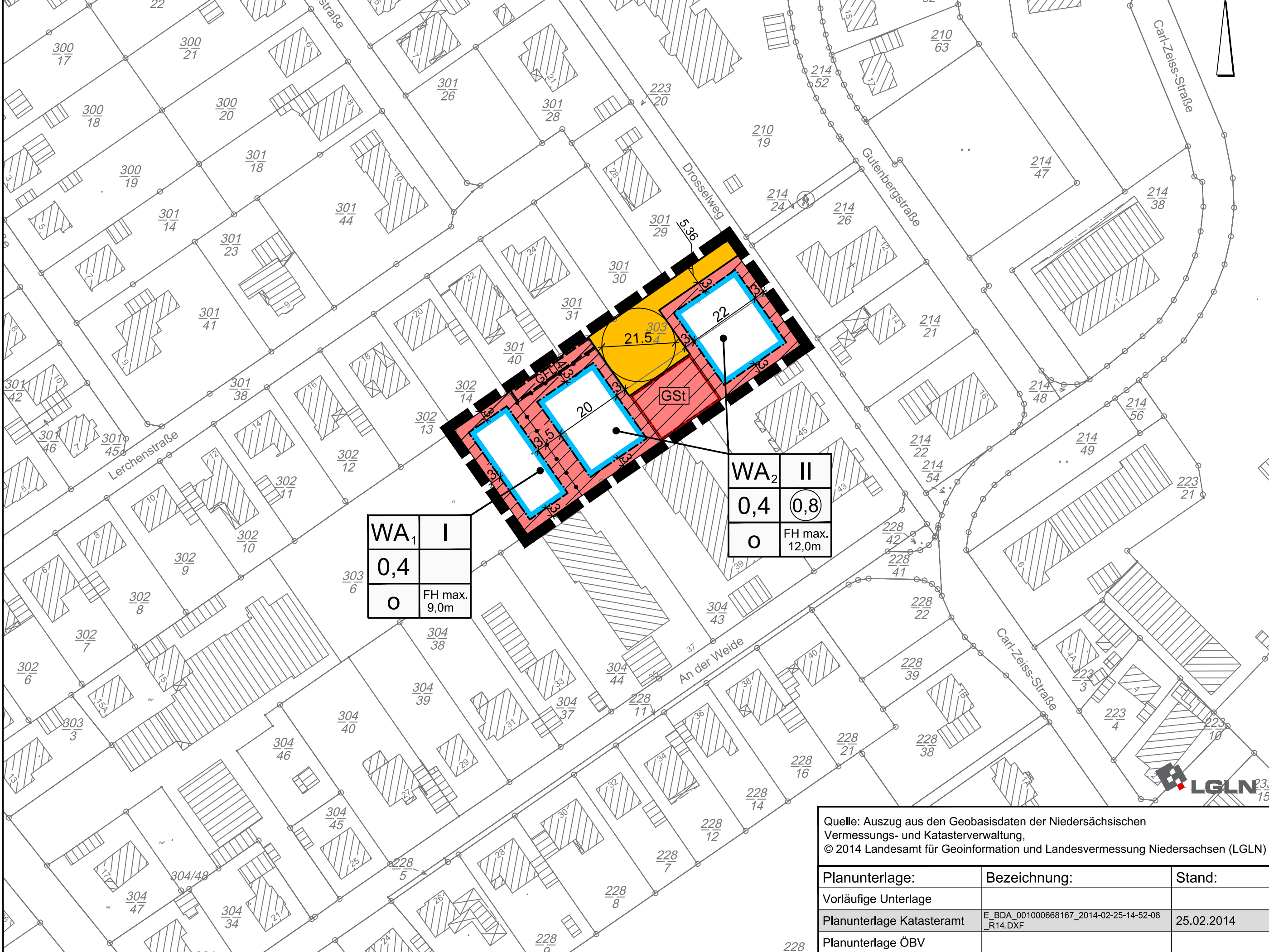
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Es gilt die BauNVO 1990



Textliche Festsetzungen

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ (§ 4 [2] BauNVO) sind gemäß § 1 [6] BauNVO folgende zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- In Allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ (§ 4 [3] BauNVO) sind gemäß § 1 [6] BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungswesens
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltung
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, dass die Höhe der baulichen Anlagen in dem Allgemeinen Wohngebieten WA₁, nicht mehr als 9,00 m und im WA₂ nicht mehr als 12,0 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrbahnmitte und der Gebäudemitte.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Gemäß § 9 [1] Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ jeweils eine Grundstücksgrenze mit standortgerechten, heimischen Gehölsen als Hecke zu gestalten ist. In dem WA₂-Gebiet ist zusätzlich die Grundstücksgrenze zum WA₁-Gebiet mit standortgerechten, heimischen Gehölsen als Hecke zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
- Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB ist für Stellplätze auf privaten Grundstücken und deren Zufahrten nur eine dauerhaft wasserdurchlässige Befestigung in Form von Schottersteinen, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Pflaster mit 30 % Fugenanteil oder Schotterterrassen zulässig.
- In dem umgrenzten Bereich für Flächen für Stellplätze (GST), gem. Anl. 15.3 PlanZV, sind Gemeinschaftsstellplätze für das WA₂-Gebiet sowie öffentliche Parkplätze zulässig. Andere Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind hier nicht zulässig. Die Fahrwege können mit festen Materialien gepflastert werden. Die Stellplätze sind zur besseren Versickerung des Oberflächenwassers mit wasserdurchlässigen Materialien wie Schottersteinen, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Pflaster mit 30 % Fugenanteil oder Schotterterrassen zu befestigen.
- Gemäß § 9 [1] Nr. 25 a wird festgesetzt, dass je angefangene 4 Stellplätze der Gemeinschaftsstellplatzanlage (GST) ein standortheimischer Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Diese können im räumlichen Zusammenhang mit den Stellplätzen oder auf den privaten Flächen des WA₂-Gebiets angelegt werden. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
Des Weiteren sind alle Grenzen der Fläche für Stellplätze (GST) mit Ausnahme der nördlichen Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche, mit standortgerechten, heimischen Gehölsen als Hecke zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

- Aufgrund der bisherigen Nutzung als Gartenbauland muss in dem in der Planzeichnung ausgewiesenen Gebiet mit dem Auftreten von bisher unentdeckt gebliebenen archaischen Funden gerechnet werden. Aufgrund dessen werden zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gem. § 10 NDSchG in Verbindung mit 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Mit folgenden Auflagen muss gerechnet werden:
 - Der angestrebte Beginn der Erdarbeiten (wie Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens jedoch vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen, damit deren Beobachtung durch die archaische Denkmalpflege und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei unentdeckter archaischer Funde stattfinden kann.
 - Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie an das Nieders. Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover zu richten.
 - Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnloser, schwenkbarer Grabenschaukel zu erfolgen.
 - Die unter Punkt 1 genannten Erdarbeiten sind von einer qualifizierten Fachkraft (mindestens Grabungstechniker/in) zu begleiten, damit ggf. auftretende Bodenfunde sofort erkannt werden sowie wissenschaftlich dokumentiert und gesichert werden können.Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz sowie dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder 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.
Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4 wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.
- Das Plangebiet ist von Seiten des Landkreises als Altlastenverdachtsfläche (Standort-Nr. 251.007.5.000.0103) geführt. Der Vorhabenträger/Grundstückseigentümer hat vor der Nutzung als Wohngebiet die konkrete Verdachtsituation durch einen Gutachter für Boden- und Grundwasseruntersuchungen bzw. Altlasten oder Sachverständigen nach § 18 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) auf Grundlage einer historischen Recherche und / oder Untersuchungen zu beurteilen bzw. aufzuklären sowie ggf. Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte oder schädliche Bodenveränderungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.
- Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kriegseinsparungen bzw. Abwurfmunitionen zutage treten, so ist unverzüglich das Dezernat 6 - Kampfmittelbeseitigung - der Regionaldirektion Hannover zu benachrichtigen
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Die entsprechenden Schutzanforderungen der jeweiligen Versorgungsanlagen sind zu beachten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete

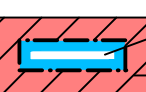
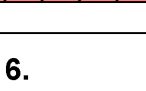
2. Maß der baulichen Nutzung

 Geschößflächenzahl
 Grundflächenzahl
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH max. 9,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Offene Bauweise

 Baugrenze

 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

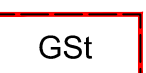
6. Verkehrsflächen

 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen

 mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen

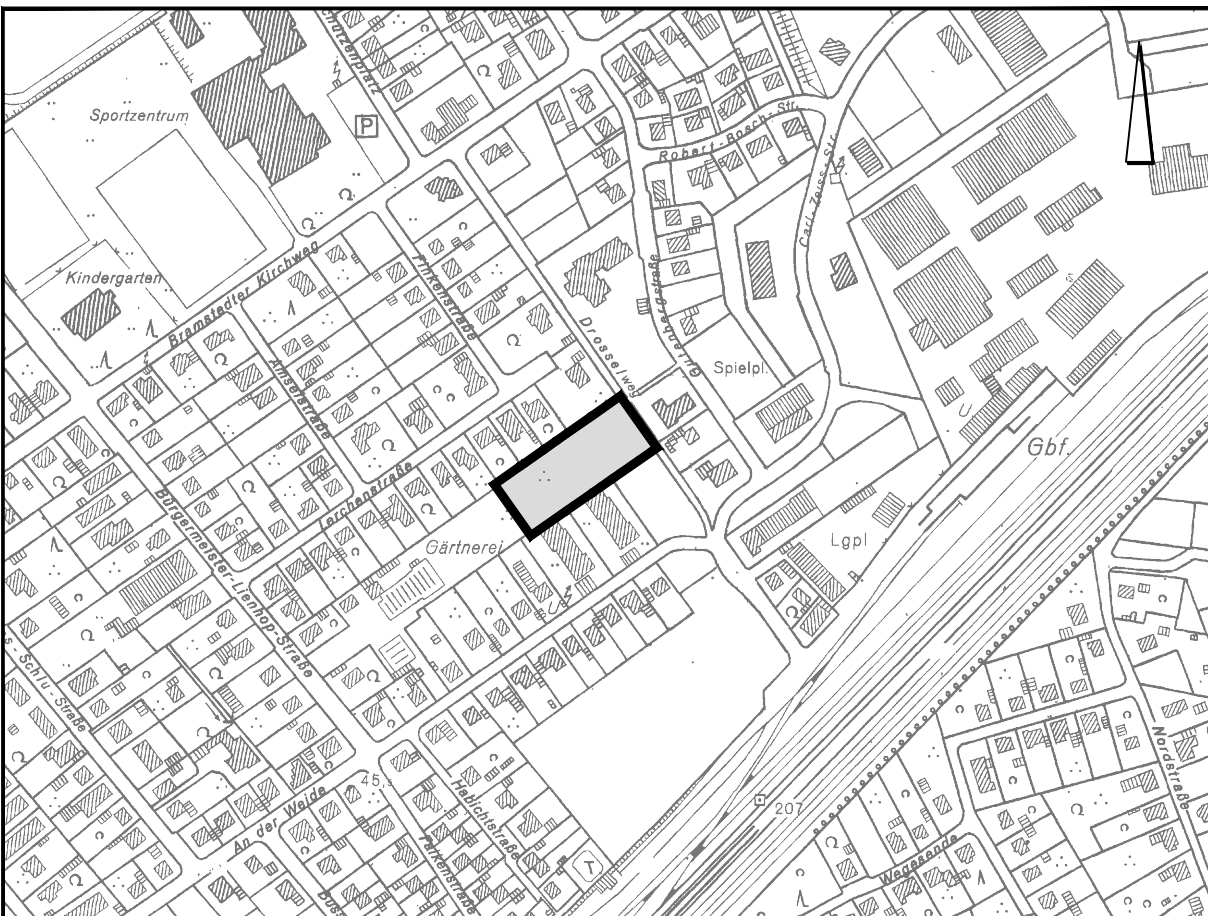
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

STADT BASSUM Landkreis Diepholz

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/17) "An der Weide"

Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Juni 2015

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1 26121 Oldenburg

Postfach 3867 26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0

Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de

Internet www.nwp-ol.de

