

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Bassum diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/34) "Helldiek", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Bassum, den 01.07.2021 L.S. gez. Porsch
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2020  LGLN

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 09.09.2020). 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 Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Sulingen-Verden

- Katasteramt Syke -

Syke, den 13.07.2021 L.S. gez. Göbberd
Katasteramt Syke

Planverfasser

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

Oldenburg, den 01.07.2021 gez. M. Meier
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bassum hat in seiner Sitzung am 17.06.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/34) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.02.2021 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 02.07.2021 L.S. gez. Porsch
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bassum hat in seiner Sitzung am 27.01.2021 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 06.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/34) mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 15.02.2021 bis einschließlich 17.03.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bassum, den 02.07.2021 L.S. gez. Porsch
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bassum hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/34) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.07.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bassum, den 02.07.2021 L.S. gez. Porsch
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/34) ist damit am 15.07.2021 in Kraft getreten.

Bassum, den 16.07.2021 L.S. gez. Porsch
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/34) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/34) und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bassum, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Bassum, den STADT BASSUM
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)		
Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	DXF_2556131_R14_EXPERTXL REDZON.DXF	08.09.2020
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,2 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH ≤ 10,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

Private Grünflächen

13. Sonstige Planzeichen

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

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: Dorfgebiet (MD)

Innerhalb des Dorfgebietes MD3 sind die nachfolgenden Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2, 3, 5, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässig:

- Nr. 2: Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- Nr. 3: sonstige Wohngebäude,
- Nr. 5: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 7: Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- Nr. 8: Gartenbaubetriebe.

2. Bauweise

Im Dorfgebiet MD3 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit maximalen Gebäudelängen bis zu 50,0 m.

3. Höhe der baulichen Anlagen

Im Dorfgebiet MD3 beträgt die maximale Firsthöhe 10,0 m. Als oberster Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des Gebäudes. Die Angaben beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße („Helldiek“), gemessen senkrecht von der Straßenseite auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes.

Die Mindesttraufhöhe muss 1,5 m betragen. Als oberer Bezugspunkt gilt der äußere Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut, als unterer Bezugspunkt die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße („Helldiek“).

Die maximale Sockelhöhe der Gebäude wird auf maximal 0,6 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Höhe der Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (OKFF; Erdgeschossfertigfußboden) über der anschließenden Erschließungsstraße („Helldiek“).

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Dorfgebiete ist die Errichtung von Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Beschränkung der Wohneinheiten

Für die Wohngebäude, die innerhalb der Dorfgebiete (MD) errichtet bzw. wesentlich verändert werden, wird die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus begrenzt.

6. Grünordnerische Festsetzungen / Natur und Landschaft

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern (Vorschläge zur Gehölzauswahl) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangener 300 m² der Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder regionaltypischer Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der bestehende Gehölzbestand ist anzurechnen.

Folgende Pflanzgrößen sind zu verwenden:

- Obst - Hochstamm
- Bäume - Hochstamm, Mindeststammumfang 12 cm/14 cm
- Sträucher Mindesthöhe 60 – 100 cm

Für die Bepflanzung werden folgende Arten empfohlen:

Bäume

Sommerlinde (Tilia platyphyllos)*, Winterlinde (Tilia cordata), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Rotbuche (Fagus sylvatica)*, Hainbuche (Carpinus betulus)*, Feldahorn (Acer campestre), Stieleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia)*

Sträucher

Weißdorn (Crataegus monogyna)*, Weißdorn (Crataegus laevigata)*, Haselnuss (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa)*, Liguster (Ligustrum vulgare)*, Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Faulbaum (Frangula alnus), Ohrweide (Salix aurita), Salweide (Salix caprea), Holunder (Sambucus nigra)

Die mit * gekennzeichneten Gehölze sind auch als Heckpflanzungen zu verwenden.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig sind 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.

Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG.

2. Sollten bei Bautätigkeiten oder weitergehenden Planungen schädliche Bodenveränderungen oder Altablagerungen gefunden werden, ist sofort die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu informieren.

3. Laut LGLN Kampfmittelräumdienst besteht auf der Fläche der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Eine Luftbildauswertung ist nicht erfolgt, da die Flächen im Plangebiet bereits überwiegend erschlossen und bebaut sind.

4. Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

5. Das Plangebiet liegt im Erlaubnisfeld Harpstedt der Gewerkschaft Brigitta.

6. Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegenden oder genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Stadt Bassum während der ortsüblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/34) „Helldiek“.

2. Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit Dachneigungen zwischen 28° und 53°. Flachdächer bzw. geneigte Dächer mit Dachneigung unter 28° sind nur bei Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO zulässig.

3. Material und Farbgebung Dacheindeckung und Fassaden

Dächer:

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind unglasierte Ziegel und Betonsteine zu verwenden. Neben den zulässigen Farbönen der Außenwandflächen (außer Erdfarben) sind hier auch grauschwarze Farbtöne in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 9005 (Tiefschwarz), 9011 (Graphitschwarz), 9017 (Verkehrsschwarz) sowie 7016 (Anthrazitgrau) und 7026 (Granitgrau) zulässig.

Wandflächen:

Für alle Außenwandflächen der Hauptgebäude ist nur rot bis rotbraunes unglasiertes Ziegelmauerwerk und Klinker als Grundmaterial zulässig. Andere Materialien sind maximal zu 30 % der Außenwandflächen zulässig (z. B. Holzverkleidungen).

Alternativ ist für die Außenwandflächen Putz (in Erdfarben, in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 1001 (Beige), 1002 (Sandgelb), 1011 (Braunbeige), 1014 (Elfenbein), 3009 (Oxirot), 7002 (Olivgrau), 7030 (Steingrau), aber nur in Kombination mit dunklem Fachwerk (Farbspektrum schwarz-dunkelbraun) zu verwenden. Andere Materialien sind maximal zu 30 % der Außenwandflächen zulässig (z. B. Holzverkleidungen).

Als Grundlage für zulässige Farbtöne der Außenwandflächen (mit Ausnahme des Putzes) in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3003 (Rubinrot), 3009 (Oxirot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot) sowie 8001 (Ockerbraun), 8003 (Lehm Braun) und 8012 (Rotbraun).

4. Grundstückseinfriedungen

Als Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Auf den übrigen Grundstücksgrenzen sind auch begrünte Zäune und Wälle zulässig.

Gemessen ab der Oberkante der Straßeneinfriedung dürfen straßenseitige Grundstückseinfriedungen eine Höhe von 1,1 m nicht überschreiten.

5. Gestaltung des straßenseitigen Grundstücksbereiches

Die nicht überbauten Vorgartenbereiche der Baugrundstücke sind gemäß § 9 Abs. 2 NBauO i.V.m. § § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Terrassennutzung oder Beeteinfassungen benötigten Bereiche unzulässig.

6. Ausnahmen

Die Vorschriften der §§ 2, 3 und 4 gelten nicht für die Niederdeutschen Hallenhäuser.

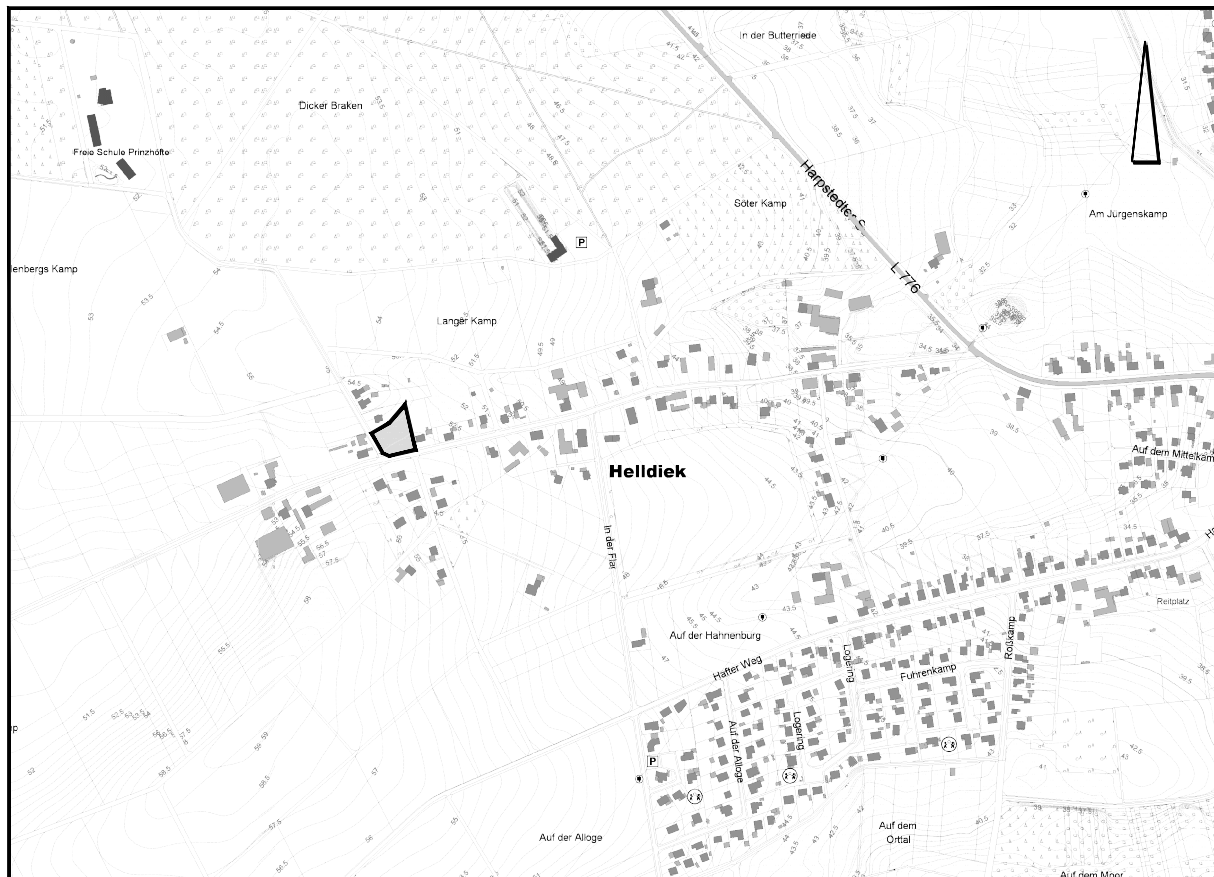
7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer Vorschrift dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

STADT BASSUM Landkreis Diepholz

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/34) "Helldiek"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

April 2021

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	
--	--	--	---