

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Stadt Bassum diesen Bebauungsplan Nr. 2 (1/40 I) „Stadtmitte“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bassum, den 05.02.2008 L.S. gez. Bäker
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1.000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.10.2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Bassum, den 17.03.2008 L.S. gez. Meseck

Planverfasser

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

Oldenburg, den 21.02.2008 gez. Meier
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bassum hat in seiner Sitzung am 12.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/40 I) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.12.2006 örtlich bekannt gemacht.

Bassum, den 22.02.2008 gez. Bäker
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bassum hat in seiner Sitzung am 10.10.2007 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 12.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/40 I) mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 22.10.2007 bis 21.11.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bassum, den 22.02.2008 gez. Bäker
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bassum hat den Bebauungsplan Nr. 2 (1/40 I) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.02.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bassum, den 22.02.2008 gez. Bäker
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am 03.03.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 2 (1/40 I) ist damit am 03.03.2008 in Kraft getreten.

Bassum, den 03.03.2008 gez. Bäker
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/40 I) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/40 I) 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 Unterschrift

gezeichnet:	K. Heise	K. Heise	K. Heise			
geprüft:	M. Meier	M. Meier	M. Meier			
Datum:	05.07.2007	21.02.2008	29.04.2008			

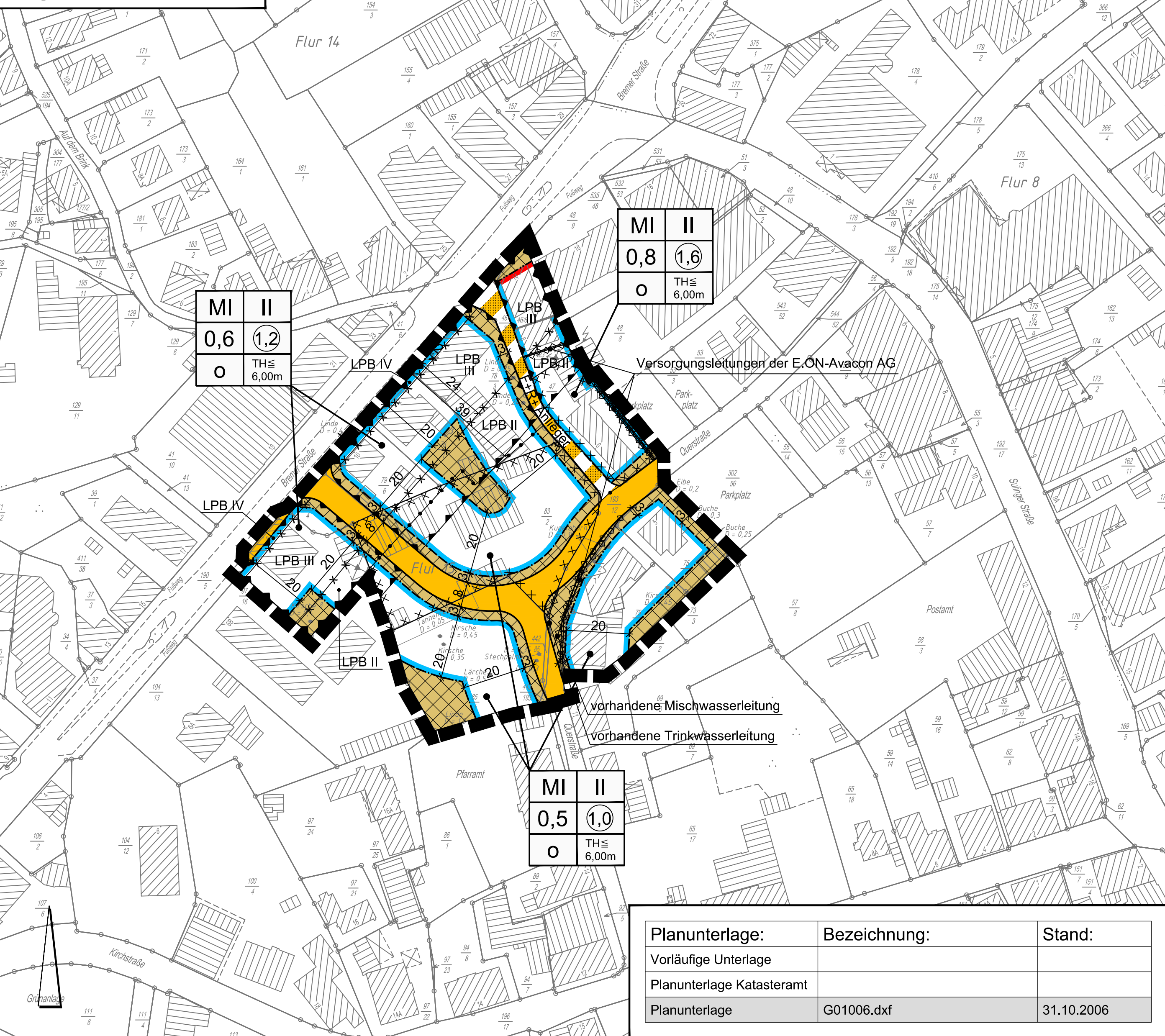
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Es gilt die BauNVO 1990



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage	G01006.dxf	31.10.2006

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(1,2)

Geschoßflächenzahl

0,6

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≤ 6,00 m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

Offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



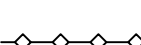
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F=R

+Anlieger

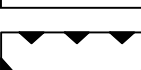
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg und Anlieger

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

LPB II

Lärmpegelbereich

x x x x

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

x x x x

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

x x x x

Altlastenverdachtsfläche

+

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

PFLANZLISTE

A. Bäume (Einzelbaumanpflanzungen)

Stieleiche	Quercus robur	H 2 x v. m. B	SIU 8-10
Kaiserlinde	Tilia palda	H 2 x v. o. B	SIU 8-10
Winterlinde	Tilia cordata	H 2 x v. o. B	SIU 8-10
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	H 2 x v. o. B	SIU 8-10
Feldahorn	Acer campestre	H 2 x v. o. B	SIU 8-10
Spitzahorn	Acer platanoides	H 2 x v. o. B	SIU 8-10
Bergahorn	Acer pseudopla	H 2 x v. o. B	SIU 8-10
Rotbuche	Fagus sylvatica	H 2 x v. m. B	SIU 8-10
Eberesche	Sorbus aucuparia	H 2 x v. o. B	SIU 8-10

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Mischgebieten sind die nach § 6 (2) allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO).

1.2 In den Mischgebieten ist die Ausnahme nach § 6 (3) (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) nicht zulässig. (§ 1 (6) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen. (§ 19 (4) BauNVO).

2.2 Die Traufe des Hauptdaches darf höchstens auf der in der Planzeichnung für die einzelnen Teilflächen der durch Baugrenzen gegliederten überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Traufhöhe (TH) angeordnet werden.

Die Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Außenhaut der Dachfläche.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die Geländeoberkante der Fahrbahnmitte. (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16 (2) und 18 (1) BauNVO).

2.3 Gebäude dürfen über 2/3 ihrer Breite bzw. Länge um 0,50 m von der Baulinie vor- oder zurücktreten. (§ 23 (2) BauNVO).

3. Sonstige Festsetzungen

3.1 Auf privaten Stellplatzanlagen ist pro 4 Stellplätze ein Baum (Pflanzenliste) zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Die Pflanzungen sind spätestens nach Ablauf einer Vegetationsperiode nach Abschluss der auslösenden Baumaßnahme durchzuführen.

3.2 Die Wurzelbereiche der Bäume sind auf einer Fläche von mindestens 2 qm von jeglicher Versiegelung freizuhalten, gegebenenfalls durch Baumscheiben zu sichern (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)).

3.3 Das anfallende Regenwasser der Hausdächer ist nach den allgemeinen Regeln der Technik den privaten Freiflächen zur Versickerung zuzulassen, sofern die Siegfähigkeit der Böden ausreichend ist und genügend Freiflächen vorhanden sind (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)).

3.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Gebäude in schalldämmender Bauweise der Außenbauteile nach den folgenden Maßgaben für die in der Planzeichnung bestimmten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 auszuführen:

Lärmpegelbereich II	Aufenthaltsräume von Wohnungen: Büro Räume o. a.:	R _{w, res} = 30 dB R _{w, res} = 30 dB
Lärmpegelbereich III	Aufenthaltsräume von Wohnungen: Büro Räume o. a.:	R _{w, res} = 35 dB R _{w, res} = 30 dB
Lärmpegelbereich IV	Aufenthaltsräume von Wohnungen: Büro Räume o. a.:	R _{w, res} = 40 dB R _{w, res} = 35 dB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

(GEMÄSS § 56 NBauO i.V.m § 98 NBauO)

1. Räumlicher Geltungsbereich

(1) Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/40 I) "Stadtmitte I".

2. Sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung:

- der Fassaden,
- der Fenster und Türen,
- der Dächer,
- der Dachaufbauten,
- der Werbeanlagen,
- der Kragdächer und Markisen

(2) Für die Gebäude bzw. Gebäudeteile, deren Entfernung mehr als 20 m bis zur Straßenbegrenzungslinie beträgt (gemessen parallel zur Straßenbegrenzungslinie), gelten die Festsetzungen Nr. 3 bis Nr. 7 nicht.

(3) Ausnahmen und Befreiungen von dieser Satzung können in Verbindung mit § 85 der Niedersächsischen Bauordnung erteilt werden, wenn die Zielsetzung dieser Satzung nicht gefährdet wird.

3. Fassade

(1) Die Gebäudefassaden müssen über alle aufgehenden Geschosse durchgehend in Fassadenabschnitte gegliedert sein. Maßstab der Fassadenabschnitte ist der Querschnitt der vorhandenen Parzellenbreiten (bis zu 20 m breit). Bei Grundstücken über 20 m Breite müssen die Fassaden in Abschnitte gegliedert werden. Fassadenabschnitte müssen durch mindestens zwei der nachfolgenden Gliederungselemente gebildet werden:

- durch Unterschiede in den Traufhöhen von max. 0,50 m
- durch unterschiedliche Farbgebung der Fassade,
- durch die Plastizität der Fassade oder
- durch über alle Geschosse verlaufende Vertikalelemente (Einschnitte etc.).

(2) Die Fassaden der Hauptbaukörper sind nur in Putz und Verblendenmauerwerk zulässig. Holzverschalungen sowie Metallverkleidungen sind in den Giebelbereichen zulässig.

(3) Für den Putz sind die Farben folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:

RAL 1000 Grünbeige	RAL 1001 Beige
RAL 1013 Perlweiß	RAL 1014 Effenbein
RAL 1015 Hellleifenbein	RAL 6019 Weißgrün
RAL 7032 Kieselgrau	RAL 7035 Lichtgrau
RAL 7036 Platingrau	RAL 7037 Stauhgrau
RAL 7038 Achatgrau	RAL 9001 Cremeweiß
RAL 9002 Grauweiß	RAL 9018 Pappusweiß

Für Ziegelverblendenmauerwerk sind rote bis rotbraune Farbtöne analog folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne zu verwenden:

RAL 3003 Rubinrot	RAL 3004 Purpurrot
RAL 3005 Weinrot	RAL 3009 Oxidrot
RAL 3011 Braunrot	RAL 8012 Rotbraun
RAL 8004 Kupferbraun	

4. Fenster/Türen

(1) Für Fenster in Fassaden ist ein stehendes Format (mind. im Verhältnis 1:1,25) zu verwenden.

(2) Fensterreihungen sind durch Pfeiler von mindestens 0,24 m Breite zu unterbrechen.

5. Dach

(1) Hauptdächer sind als Satteldächer (auch Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer) mit einer Neigung von mindestens 40 ° auszuführen.

(2) -

(3) Für Nebengebäude sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

(4) Die Hauptdächer dürfen nur mit Hohl- oder Pfalzziegeln oder Biberschwanzziegeln aus Ton oder Dachsteinen im Erscheinungsbild von Ton eingedeckt werden. Für die Ziegel bzw. Dachsteine auf den Hauptgebäuden sind rote bis rotbraune Farbtöne analog folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne zu verwenden:

RAL 3003 Rubinrot
RAL 3004 Purpurrot
RAL 3005 Weinrot
RAL 3009 Oxidrot
RAL 3011 Braunrot
RAL 8012 Rotbraun
RAL 8004 Kupferbraun.

(5) Die gesamte Breite aller Giebeln auf einem Dach darf 2/3 der Traufhöhe eines Gebäudes oder eines Fassadenabschnittes nicht überschreiten.

(6) Dachgauben auf einer Dachfläche müssen einheitliche Formen haben.

(7) Dachabschnitte sind bis zu einer Größe von 20 % der jeweiligen Dachfläche zulässig.

6. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind unzulässig:

1. An Einfriedungen, mit Ausnahme von Hinweisschildern für Beruf und Gewerbe bis zu einer Größe von 0,20 qm, Außentreppen, Fensterläden und Balkonen und Loggien;
2. auf Dächern;
3. an Brandwänden, Brandgiebeln und Schornsteinen;
4. oberhalb der Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses.

(2) Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht sind unzulässig.

(3) Die horizontale Ausdehnung einer Werbeanlage (oder die aus mehreren Teilen bestehende Werbeanlage) darf maximal 2/3 der Gebäudelänge oder des Fassadenabschnittes betragen. Die Höhe der Werbeanlage darf 0,6 m nicht überschreiten.

7. Kragdächer und Markisen

(1) Kragplatten, Vordächer und Markisen dürfen die Breite eines Fensters bzw. Schaufensters nicht überschreiten und die senkrecht gliedernden Architekturfleile zwischen den Fenstern nicht unterbrechen.

(2) Kragplatten und Vordächer dürfen nicht mehr als 1,0 m und Markisen nicht mehr als 1,50 m ausragen.

Hinweise

1. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Die Schutzanforderungen an die Leitungen sind zu beachten.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3. In der Planzeichnung sind Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.

In den einzelnen gekennzeichneten Bereichen sowie in deren direkter Umgebung sind die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen bei der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf der Grundlage von Altlastengutachten zu treffen.

4. Sollten sich bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich zu melden.

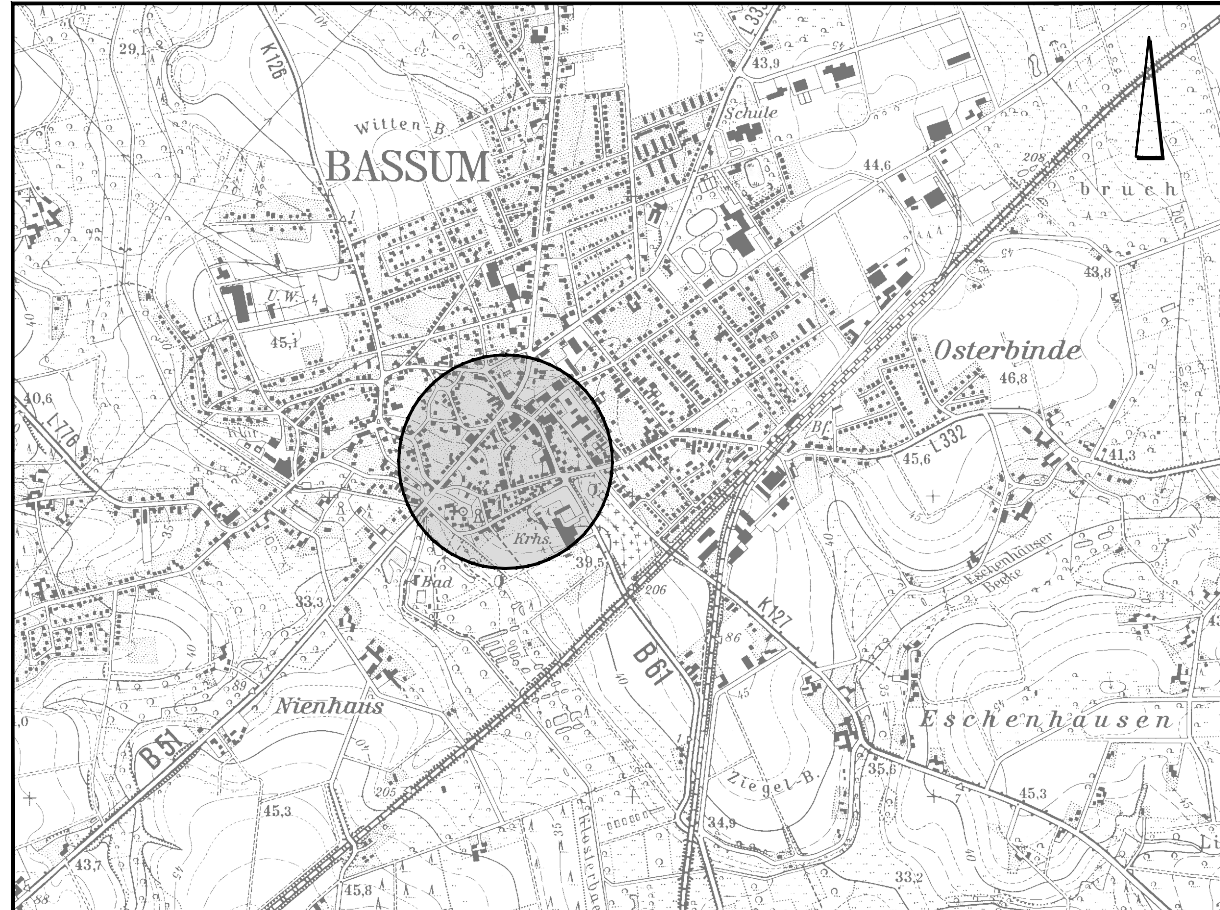
STADT BASSUM

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 2 (1/40 I)

"Stadtmitte I"

mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M 1 : 25.000

Januar 2008

M 1 : 1.000

	NWP	Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
	Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1 Postfach 3867 Telefon 0441/97174-0 Internet: www.nwp-ol.de	26121 Oldenburg 26028 Oldenburg Telefon 0441/97174-73 E-Mail: info@nwp-ol.de