

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 diesen Bebauungsplan Nr. 2 (1/48) "Bahnhofstraße II", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bassum, den 17.12.2013 L.S. gez. Bäker
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2012 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.09.2012). 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

- Katasteramt Syke - L.S. gez. Göbberd
Syke, den 13.01.2014 Katasteramt

Planverfasser

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

Oldenburg, den 18.12.2013 gez. M. Meier
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bassum hat in seiner Sitzung am 02.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/48) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.05.2012 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 20.12.2013 L.S. gez. Bäker
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bassum hat in seiner Sitzung am 18.09.2013 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 05.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/48) mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 14.10.2013 bis 13.11.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bassum, den 20.12.2013 L.S. gez. Bäker
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bassum hat den Bebauungsplan Nr. 2 (1/48) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bassum, den 20.12.2013 L.S. gez. Bäker
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.12.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 2 (1/48) ist damit am 20.12.2013 in Kraft getreten.

Bassum, den 14.01.2014 L.S. gez. Bäker
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/48) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/48) 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
Der Bürgermeister

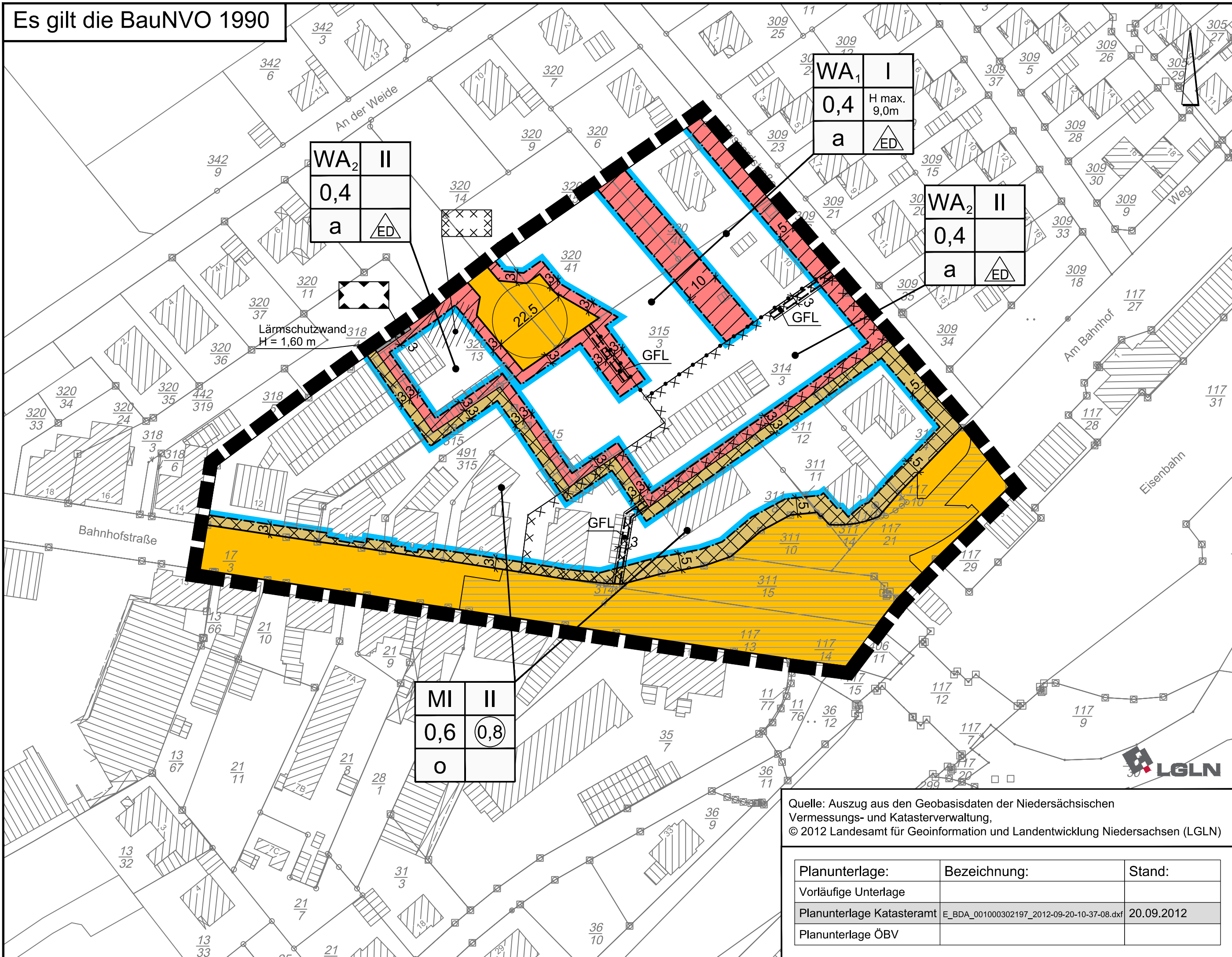
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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

Es gilt die BauNVO 1990

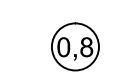
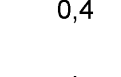
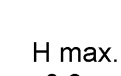
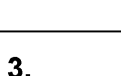


PLANZEICHENERKLÄRUNG

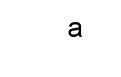
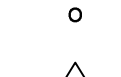
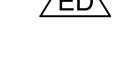
1. Art der baulichen Nutzung

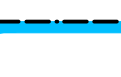
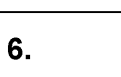
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

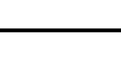
-  Geschoßflächenzahl
-  Grundflächenzahl
-  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
-  Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

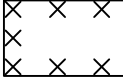
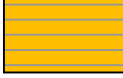
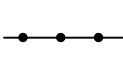
-  Abweichende Bauweise
-  Offene Bauweise
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

-  Baugrenze
-  überbaubare Fläche
-  nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

-  Öffentliche Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen

-  Lärmschutzwand
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
-  Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
-  Planfestgestellte Verkehrsfläche (Nachrichtliche Übernahme)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- Im Mischgebiet § 6 [2] BauNVO) sind gemäß § 1 [5] BauNVO folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Tankstellen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Vergnügungsstätten.In den Mischgebieten (§ 6 [3] BauNVO) sind gemäß § 1 [6] BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 (§ 4 [3] BauNVO) sind gemäß § 1 [6] BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind maximal vier Wohnungen je Einzelhaus bzw. maximal zwei Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 [1] Nr. 6 BauGB).
- Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, dass die Höhe der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 nicht mehr als 9,00 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrbahnmittlinie 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.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gilt in der abweichenden Bauweise eine Gebäudehöhenbeschränkung von 20 m.
- Gemäß § 9 [1] Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten jeweils eine Grundstücksgrenze mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Hecke zu gestalten ist.
- Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB ist für Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen und deren Zufahrten nur eine dauerhaft wasserdurchlässige Befestigung in Form von Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit 30 % Fuganteil zulässig.
- Gemäß § 9 [1] Nr. 25 a BauGB ist bei größeren Stellplatzanlagen ab 6 Stellplätzen je angefangene 6 Stellplätze ein standortheimischer Hochstamm zu pflanzen.

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

- 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 (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.

- Auf dem **Flurstück 314/3** im Plangebiet (**Bahnhofstraße 4**) liegen nach der Orientierenden Bodenuntersuchung zur Prüfung des Altlastenverdachts (Ökom Ökochemie + Umweltanalytik, Oldenburg, 28.1.2012) Bodenbelastungen vor. Es ist zu besorgen, dass das Grundstück generell gleichartige Untergrundbelastungen aufweist. Für die künstlich aufgefüllten Grundstücksteile besteht ein weiterer Prüf- und Handlungsbedarf.

Der Grundstückseigentümer hat vor Aufnahme der Nutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Zuge von Bauanträgen, baulichen Veränderungen und Tiefbaumaßnahmen auf eigene Kosten Detailuntersuchungen mit räumlicher Eingrenzung der Kontamination und Ermittlung der hydrogeologischen Verhältnisse durchzuführen sowie über eine Gefährdungsabschätzung ein Sicherungs- bzw. Sanierungskonzept in Abstimmung mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde zu erarbeiten.

Soweit Verunreinigungen vorliegen und Handlungsbedarf besteht, hat der Grundstückseigentümer die erforderlichen Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen (einschl. ggf. Bodenaustausch unter Beachtung der abfallrechtlichen Bestimmungen) auf eigene Kosten durchzuführen.

- Auf einer Teilfläche des **Flurstück 320/13** im Plangebiet (**Bahnhofstraße 12**) liegen nach der Orientierenden Bodenuntersuchung zur Prüfung des Altlastenverdachts (Ökom Ökochemie + Umweltanalytik, Oldenburg, 25.1.2012) Bodenbelastungen vor (s. Kennzeichnung in der Planzeichnung). Es ist zu besorgen, dass das Grundstück in diesem Bereich (Bereich der Sondierpunkte BS1 und BS5) gleichartige Untergrundbelastungen aufweist. In diesem Bereich besteht ein weiterer Prüf- und Handlungsbedarf.

Der Grundstückseigentümer hat vor Aufnahme der Nutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Zuge von Bauanträgen, baulichen Veränderungen und Tiefbaumaßnahmen auf eigene Kosten Detailuntersuchungen mit räumlicher Eingrenzung der Kontamination und Ermittlung der hydrogeologischen Verhältnisse durchzuführen sowie über eine Gefährdungsabschätzung ein Sicherungs- bzw. Sanierungskonzept in Abstimmung mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde zu erarbeiten.

Soweit Verunreinigungen vorliegen und Handlungsbedarf besteht, hat der Grundstückseigentümer die erforderlichen Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen (einschl. ggf. Bodenaustausch unter Beachtung der abfallrechtlichen Bestimmungen) auf eigene Kosten durchzuführen.

- Nach Hinweis des Landkreises Diepholz besteht auf dem **Flurstück 491/315** im Plangebiet (**Bahnhofstraße 8**) eine Altlastenverdachtsfläche. Der Grundstückseigentümer hat im Zuge von Bauanträgen, baulichen Veränderungen und Tiefbaumaßnahmen eine historische Recherche und ggf. Untersuchungen auf eigene Kosten durchzuführen, um festzustellen, ob Verunreinigungen vorliegen.

Sofern Verunreinigungen vorliegen hat der Grundstückseigentümer die erforderlichen Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen.

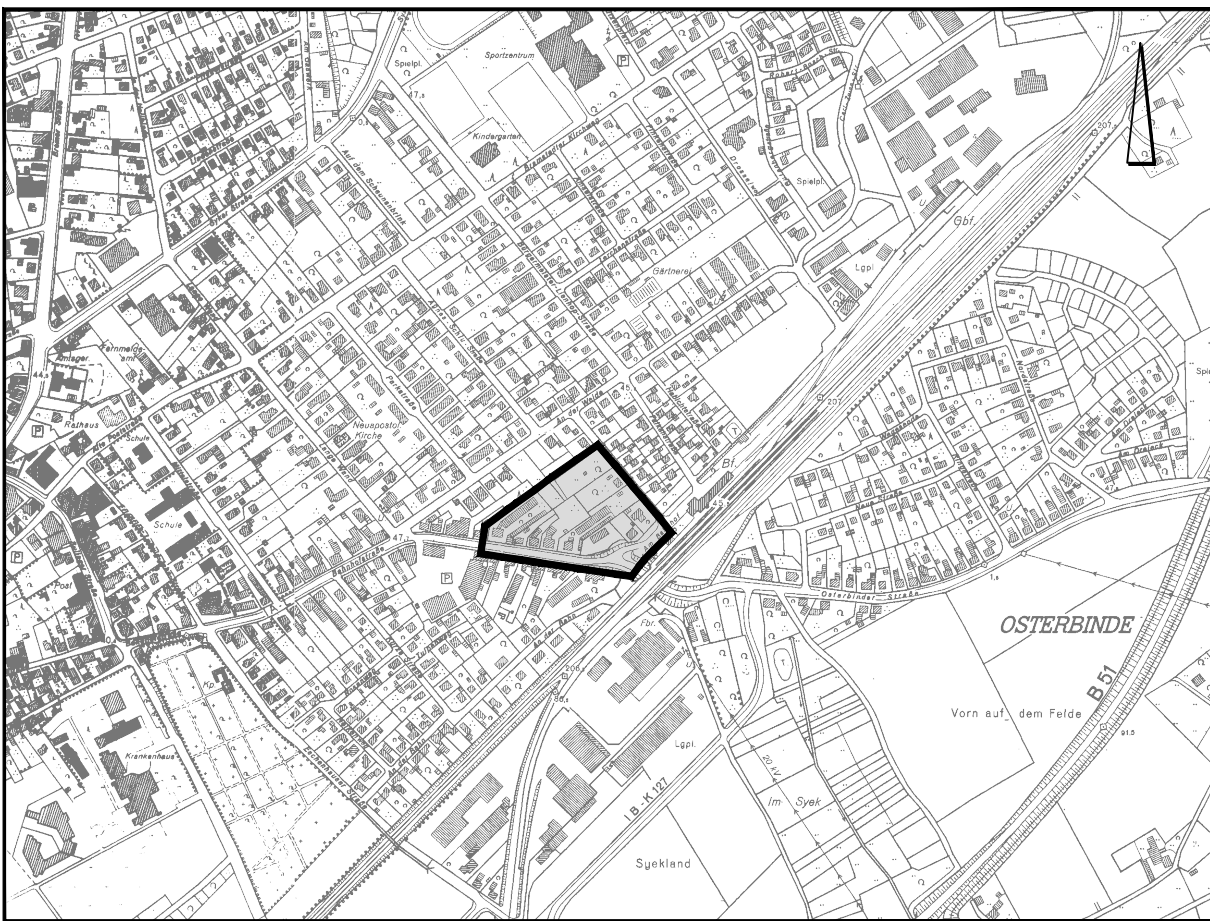
- Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Die Schutzanforderungen der Leitungsträger sind zu beachten.

STADT BASSUM Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 2 (1/48) "Bahnhofstraße II"

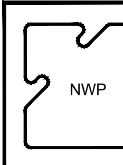
Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

November 2013

M. 1 : 1.000

	NWP	Planungsgesellschaft mbH	Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
	Escherweg 1	Postfach 3867	26121 Oldenburg
	Telefon 0441/ 97174-0	Telefax 0441/ 97174-73	26226 Oldenburg
	Internet: www.nwp-ol.de	E-Mail: info@nwp-ol.de	