

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 diesen Bebauungsplan Nr. 2 (77/20) "Nordwohlder Dorfstraße", 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 25.06.2019

L.S.

gez. Porsch
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2018 **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 06.07.2018). 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 23.07.2019

L.S.

gez. Göbberd
Katasteramt Syke

Planverfasser

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

Oldenburg, den 27.06.2019

gez. M. Meier
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bassum hat in seiner Sitzung am 13.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 (77/20) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Bassum, den 28.06.2019

L.S.

gez. Porsch
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bassum hat in seiner Sitzung am 27.03.2019 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 02.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 (77/20) mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 10.04.2019 bis 10.05.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bassum, den 28.06.2019

L.S.

gez. Porsch
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bassum hat den Bebauungsplan Nr. 2 (77/20) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.06.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bassum, den 28.06.2019

L.S.

gez. Porsch
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 2 (77/20) ist damit am 01.07.2019 in Kraft getreten.

Bassum, den 02.07.2019

L.S.

gez. Porsch
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 2 (77/20) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 2 (77/20) und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bassum, den

Bürgermeister

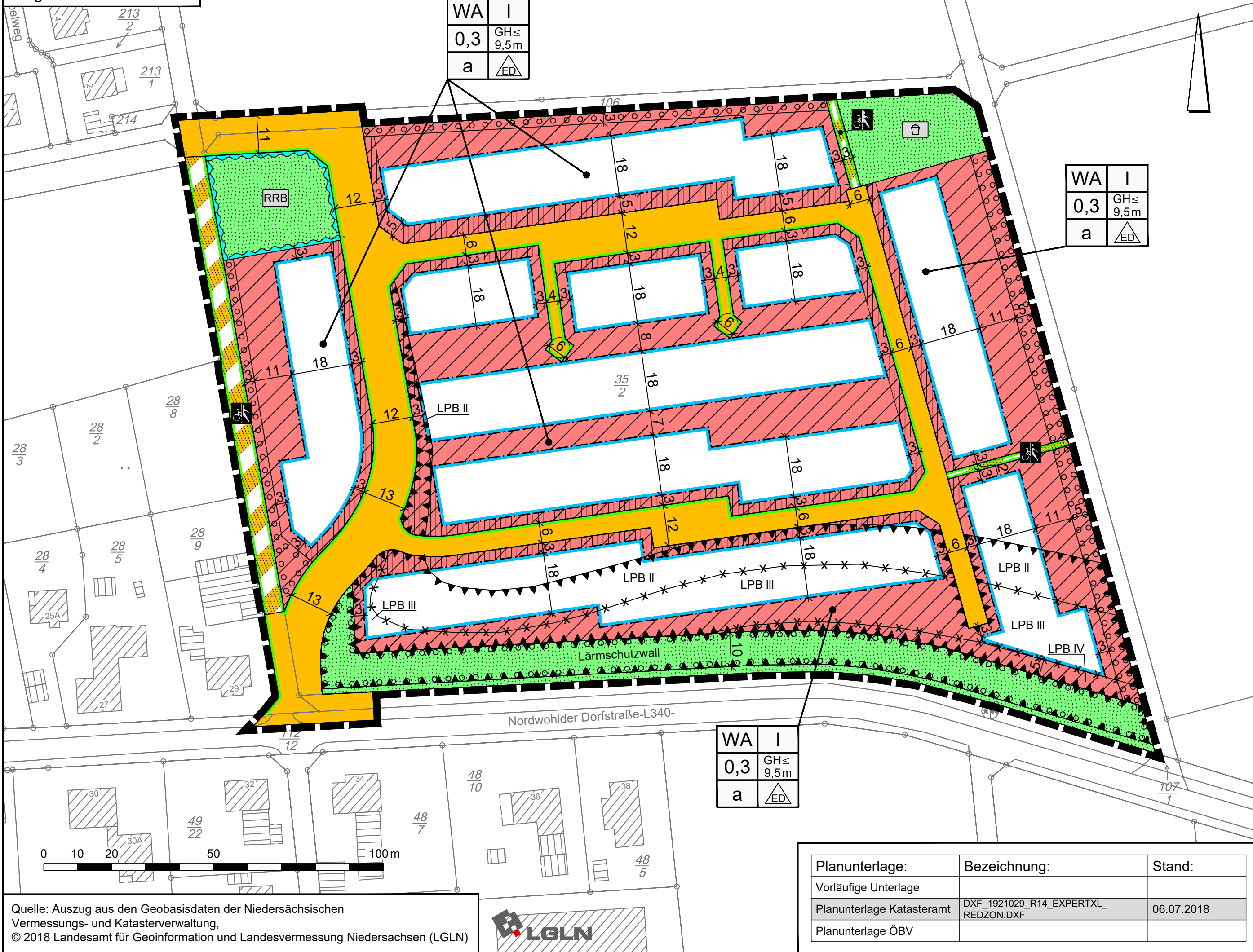
Beglaubigungsvermerk

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.

© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

LGLN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH ≤ 9,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Kinderspielplatz
Regenrückhaltebecken

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

15. Sonstige Planzeichen

nicht überbaubare Flächen mit Nutzungseinschränkungen (s. Textliche Festsetzung Nr. 2)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärmschutzwall H min. 2,50 m

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

LPB II Lärmpegelbereich für die Geschosse oberhalb des unteren Geschosses

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)

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)

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) aus ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Bauweise / Gebäudehöhe / überbaubare Grundstücksfläche

a) Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauGB. Diese ist definiert wie die offene Bauweise, wobei die maximale Gebäudelänge 16,0 m beträgt.
b) Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,5 m. Als Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des Gebäudes. Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,3 m. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden).

Die Angaben beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn der Planstraße (in fertig ausgebautem Zustand) gemessen senkrecht von der Straßenseite auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenfassade. Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes.

c) In den vertikal schraffierten, nicht überbaubaren Flächen ist die Errichtung von Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig; hiervon ausgenommen sind Einfriedungen, Zufahrten, Wege und Terrassen.
d) Grundstücksversiegelungen durch Hauptanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO, die 40 % der Grundstücksfläche überschreiten, sind wasserdurchlässig auszuführen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Baugebiet wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt.

4. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

a) Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist in der öffentlichen Grünfläche mit Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine Lärmschutzanlage mit einem Schirmmaß von mindestens 2,5 m zu errichten. Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante der ausgebauten Landesstraße L340, jeweils senkrecht zur Achse der Landesstraße L340.
b) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gebäude und Gebäudeteile für Aufenthaltsräume (Bürosräume, Schlafräume) in schalldämmender Bauweise nach den Maßgaben für die in der Planzeichnung bestimmten Lärmpegelbereiche bei ausreichender Belüftung auszuführen.

Für Außenbauteile (Fenster, Lüftung, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der lärmquellenabgewandten Seite angeordnet sind, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind zukünftige Außenwohnbereiche oberhalb des untersten Geschosses (Dachterrassen, Balkone) nach Möglichkeit zur geräuscharabgewandten Seite auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderteter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans können im begründeten Einzelfall bei einer Abschirmung vorgelagerter Baukörper oder Eigenabschirmung einzelner Baukörper zugelassen werden.

5. Grünordnerische Festsetzungen / Natur und Landschaft

a) Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist auf dem jeweiligen Grundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen (s. Vorschläge zur Gehölzauswahl) und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichartiger Ersatz nachzupflanzen.
b) Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB als Pflanzstreifen festgesetzten Flächen an den Gebietsrändern sind mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern (Vorschläge zur Gehölzauswahl) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichartiger Ersatz nachzupflanzen. Bäume sind mittig in Pflanzabständen von ca. 10 m anzulegen.

Vorschläge zur Gehölzauswahl enthält die folgende Gehölzliste:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus in Sorten	Weißdorn/Rotdorn
Corylus colurna	Baumhasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus in Sorten	Zierkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia in Sorten	Linden
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche

c) Der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB als Pflanzstreifen festgesetzte Lärmschutzwall im Sinne des § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist flächig mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen (s. Vorschläge zur Strauchauswahl) und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichartiger Ersatz nachzupflanzen.

Vorschläge zur Strauchauswahl enthält die folgende Gehölzliste:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Cytinus scopinus	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Örtliche Bauvorschriften

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2(77/20) „Nordwohlder Dorfstraße“.
- Im Geltungsbereich der Allgemeinen Wohngebiete sind für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 50° sowie flache oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10° zulässig. Dies gilt nicht für Carports, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Wintergärten und Dachaufbauten.
- Innerhalb des Plangebietes sind als Material für Dacheindeckungen von Dachflächen mit einer Neigung von 30° und mehr (in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 2002, 3000 bis 3003, 3011, 3013, 3016, 7011, 7012, 7015, 7022, 7024, 7043, 8003, 8007, 8008, 8011, 8023) nur naturrote, braunrote oder anthrazitfarbene, nicht reflektierende Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig.
Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begründung von Dachflächen bleiben davon unberührt.
- Pro Wohneinheit sind als notwendige Stellplätze im Sinne des § 47 NBauO mindestens zwei Einstellplätze auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.

- Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus einheimischen Gehölzen (z.B. Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.

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

Zur westlich gelegenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ dürfen Grundstückseinfriedungen eine Höhe von 1,4 m nicht überschreiten; auf einer Länge von 30 % der Grundstücksgrenze ist auch eine Höhe von 1,8 m zulässig.

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

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodenfunde/Denkmalchutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßescherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalchutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalenschutzbehörde 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 Denkmalenschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

2. Altlasten

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

3. Versorgungsleitungen

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.

4. Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Begründung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsstufe unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

5. Grünflächengestaltung der nicht überbauten Flächen

Nach § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

6. DIN-Normen und technische Regelwerke

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.

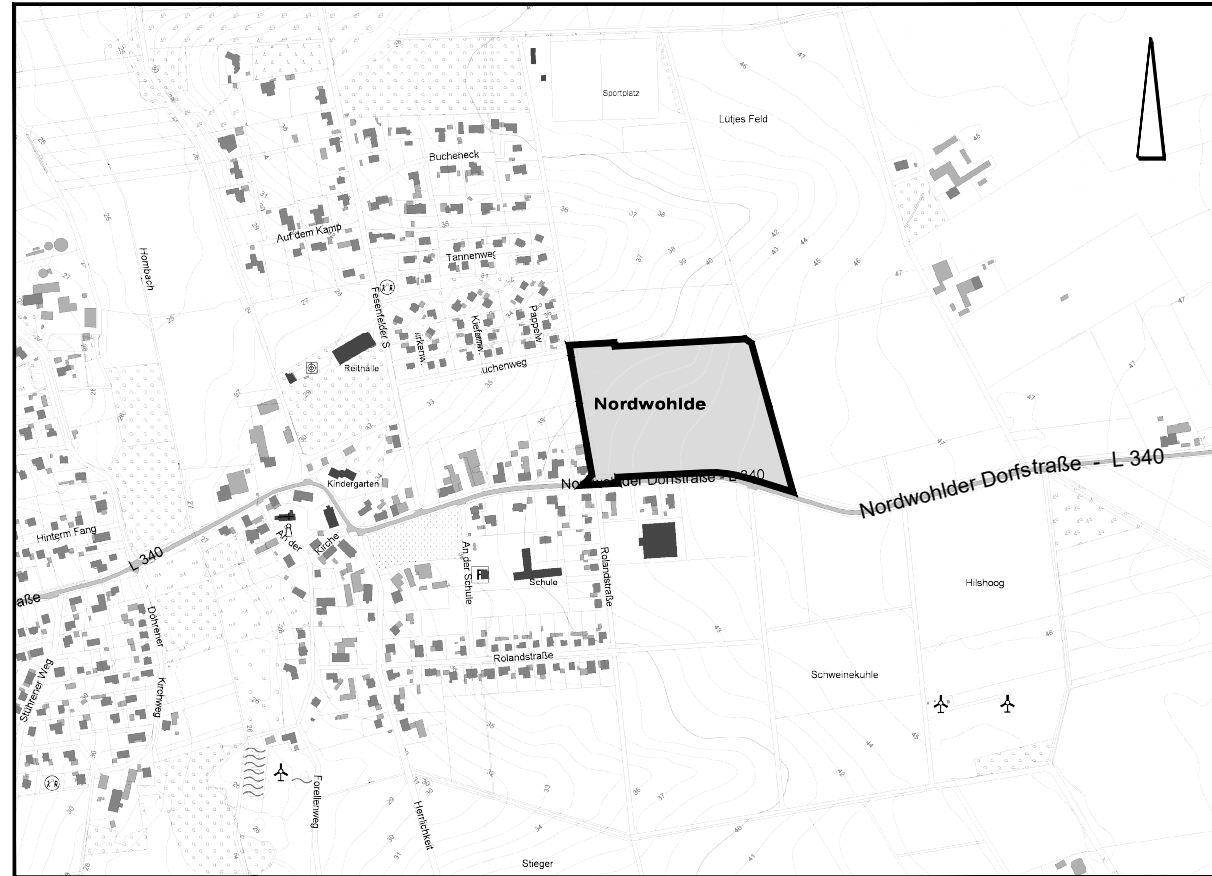
STADT BASSUM

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 2 (77/20)

"Nordwohlder Dorfstraße"

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



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Juni 2019

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mBH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Postfach 3867
26028 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

