

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Bahrenborstel diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Hauskamp III", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bahrenborstel, den 03.12.2014

gez. Albers

Albers

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bahrenborstel hat in seiner Sitzung am 18.06.2014 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Dahm

Bahrenborstel, den 31.08.2014

Dahm

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 mit der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 08.09.2014 bis 07.10.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

gez. Dahm

Bahrenborstel, den 08.10.2014

Dahm

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bahrenborstel hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.12.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

gez. Dahm

Bahrenborstel, den 03.12.2014

Dahm

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.01.2015 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit am 16.01.2015 rechtsverbindlich geworden.

gez. Dahm

Bahrenborstel, den 19.01.2015

Dahm

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bahrenborstel, den

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
Gemarkung Bahrenborstel, Flur 3
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2014



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.07.2014).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.¹⁾ Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.²⁾

Barnstorf, den 28. JAN. 2015

Berhold Lambers
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Amtliche Vermessungsstelle
gez. Berhold Lambers

L.S.

Unterschrift

1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.

2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh

Ehernerstraße 126

26121 Oldenburg

Tel.: 0441/97201-0

Fax: 0441/97201-99

E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

Oldenburg, den 22.01.2015

gez. Lüders

(Dipl.-Ing. Lüders)

HINWEISE

(1) Dieser Bebauungsplanänderung liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, zugrunde.

(2) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517)

(3) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Aftablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,5

Geschoßflächenzahl

0,25

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 4,0 m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe

FH 10,0 m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



nicht überbaubare Fläche
überbaubare Fläche

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



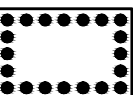
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: F+R Fuß- und Radweg

Grünflächen



öffentliche Grünflächen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TF 1: Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird auf höchstens zwei Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt. Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung ist das Einzelhaus bzw. das Doppelhaus in seiner Gesamtheit. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

TF 2: Allgemeine Wohngebiete

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 – 5 BauNVO unzulässig. (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

TF 3: Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO, sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

TF 4: Überschreitung der GRZ

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nur zulässig, wenn durch die Art der Befestigung sichergestellt ist, dass der Anteil versickerungsfähiger Fläche (z.B. Fugen) größer als 40 % ist. (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB)

TF 5: Trauf- und Firsthöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Der obere Bezugspunkt ist der First am höchsten Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwälm, Wintergärten und Vorbauten. (gem. § 18 BauNVO)

TF 6: Anpflanzungen

TF 6.1

Die innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind laufend unter Beachtung der Pflanzliste im Anhang zur Begründung innerhalb der Fläche zu ersetzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

TF 6.2

Innerhalb des Baugebietes ist bei einer Grundstücksgröße bis 900 m² je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche und bei Grundstücken größer als 900 m² je angefangenen 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand der im Anhang zur Begründung abgedruckten Pflanzenliste zu treffen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO

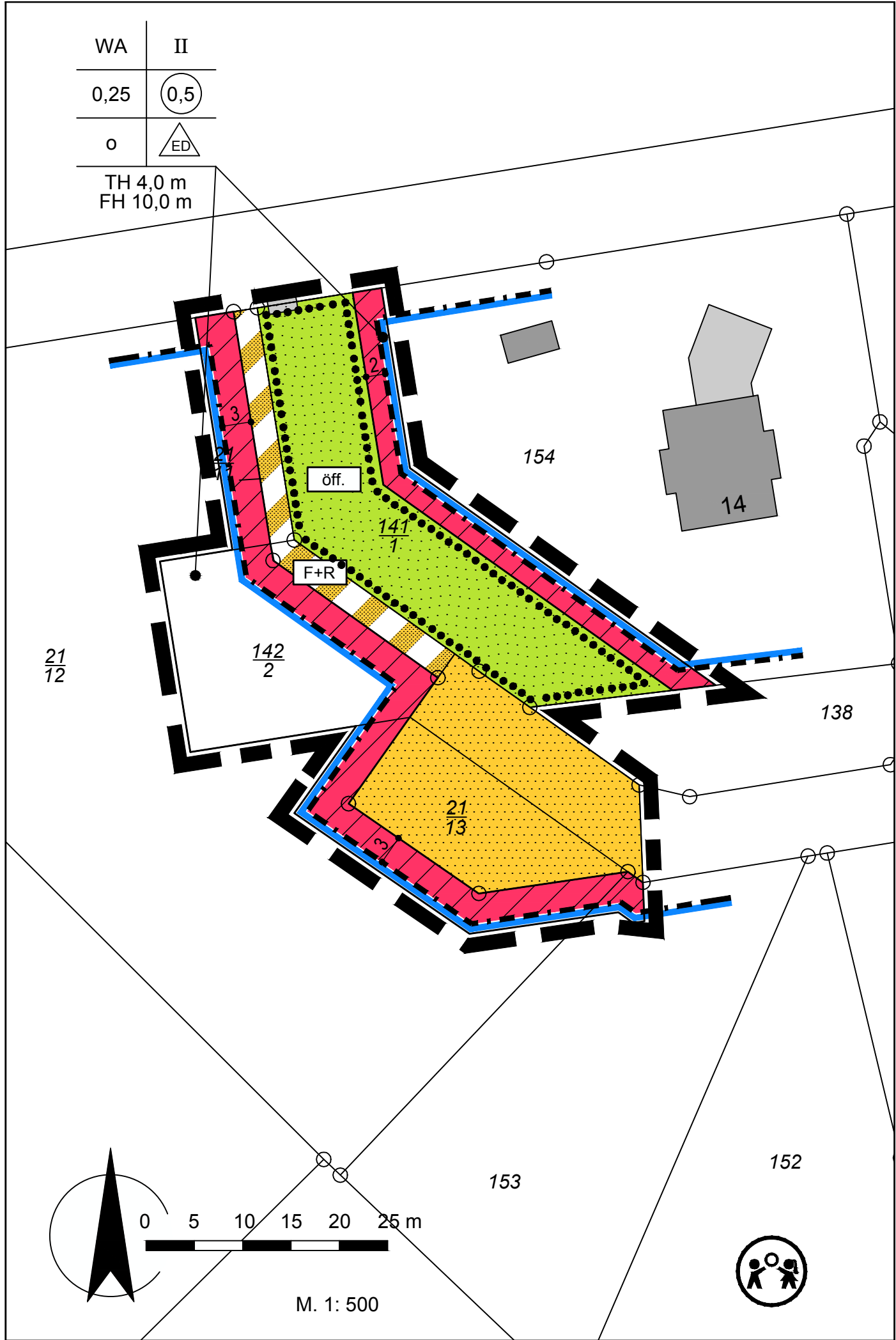
§ 1 In den Allgemeinen Wohngebieten muss die Dachneigung mindestens 36 Grad betragen und darf 60 Grad nicht überschreiten.

Dachaufbauten (z. B. Gauben, Erker, Quergiebel oder Krüppelwalm) sowie Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 m² aufweisen, sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.

§ 2 Für die Eindeckung geneigter Dachflächen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur rote/rotbraune und schwarze Dachpfannen zulässig

§ 3 Einfriedungen der Baugrundstücke gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich als Holzzaun, als Ziegelmauer oder als lebende Hecke zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf 0,8 m, bezogen auf die Oberkante Erschließungsstraße bzw. der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, vor dem Baugrundstück nicht überschreiten.

§ 4 Das innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser muss ausschließlich über Flächen- oder Muldenversickerung, das heißt über die belebte Bodenzone (begrünte Mutterbodenschicht) erfolgen (vgl. ATV-Regelwerk A 138, Tabelle 1).



Gemeinde Bahrenborstel

Bebauungsplan Nr. 15

"Hauskamp III"

2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 5000

plan
kontor städtebau
Ehernerstraße 126
Fon 0441 - 97201-0
Internet
Email
26121 Oldenburg
Fax 0441 - 97201-99
www.plankontor-staedtebau.de
info@plankontor-staedtebau.de

Bearbeitungsstand: ABSCHRIFT