PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Kirchdorf diesen Bebauungsplan Nr. 21 – Scharringhausen -, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Kirchdorf, den 23.01.2001

(Bürgermeister) (Siegel) (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am 15.07.98 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.07.00 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kirchdorf, den 23.01.2001

(Gemeindedirektor)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte - L4-85/1998
Maßstab: 1:1000
Flur Gemarkung Scharringhausen Gemeinde Kirchdorf

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.02.1998). 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.

Sulingen, den - 7. Sep. 2000
Vermessungs- und Katasterbehörde Sulingen -Katasteramt Sulingen- (Katasteramt Sulingen)
(Haseler)
Verm. Amtsrat

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
21122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 24.07.2000

(Dipl.- Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am 27.06.00 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.07.00 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 02.08.00 bis einschließlich 01.09.00 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kirchdorf, den 23.01.2001

(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.11.00 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kirchdorf, den 23.01.2001

(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.01.01 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 17.01.01 rechtsverbindlich geworden.

Kirchdorf, den 23.01.2001

(Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Kirchdorf, den ... ...

(Gemeindedirektor)

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttretendes Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Kirchdorf, den ... ...

(Gemeindedirektor)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird auf höchstens zwei beschränkt. Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung ist das Einzelhaus bzw. das Doppelhaus in seiner Gesamtheit.

(gem. § 9 (1) 6 BauGB)

Nr. 2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind unter Verwendung heimischer, standortgerechter Laubbäume und Laubsträucher zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand der im Anhang zur Begründung abgedruckten Pflanzenliste zu treffen. Auf je zwei Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen, abgängige Pflanzen sind unverzüglich unter Beachtung der Pflanzenliste zu ersetzen. Die gesamten Flächen können der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dienen.

(gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

Nr. 3 Anpflanzungen

Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 600 Quadratmeter Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anstelle eines Laubbaumes können auch zwei Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand der im Anhang zur Begründung abgedruckten Pflanzenliste zu treffen, abgängige Pflanzen sind unverzüglich unter Beachtung der Pflanzenliste zu ersetzen.

(gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

Nr. 4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

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 Pflanzenliste im Anhang zur Begründung an demselben Standort zu ersetzen.

(gem. § 9 (1) 25b) BauGB)

Nr. 5 Lärmschutz

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, dass sie – soweit sie in der gekennzeichneten Fläche in einem Abstand von 66 m zur Fahrbahnmitte der Varreler Straße (K 20) liegen – den Anforderungen des Lärmpegelbereiches II der DIN 4109 entsprechen.

Von diesen Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 56, 97 und 98 NBauO)

§ 1 Dachgestaltung und Dachmaterial

Es sind ausschließlich Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern zulässig, die eine Dachneigung zwischen 30 und 60 Grad aufweisen. Als Material für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur rote oder rotbraune Tondachpfannen oder Betondachsteine (annähernd RAL 2001 Rotorange, 3000 Feuerrot bis 3005 Weinrot, 3009 Oxidrot, 3011 Braunrot, 3013 Tomatenrot, 3016 Korallenrot, 8004 Kupferbraun, 8012 Rotbraun, 8032 Orangebraun) zulässig. Die Zulässigkeit von Verglasungen und Solarenergieanlagen bleibt unberührt.

Die Vorschriften des § 1 gelten nicht für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 Quadratmetern aufweisen.

§ 2 Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich als Holzzaun, als Ziegelmauer oder als lebende Hecke zulässig. Kombinationen der obengenannten Materialien sind ebenfalls zulässig. Bei Anpflanzung von Hecken ist die Pflanzenliste im Anhang zur Begründung zu beachten. Die Höhe der Einfriedungen darf 0.8 Meter - gemessen von der Oberfläche der angrenzenden Erschließungsstraße - nicht überschreiten.

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,3 – Geschoßflächenzahl

I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o – offene Bauweise

ED – offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen

Grünflächen

Zweckbestimmung:

öff – öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Maßnahmen und 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

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 des Bebauungsplanes

LPB II – Lärmpegelbereich

ORIGINAL

Gemeinde Kirchdorf

Bebauungsplan Nr. 21
„Scharringhausen“
mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan: 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

Bearbeitungsstand: 26.05.00