

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am 14.05.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Am Berge" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.07.1994 bekannt gemacht.

Kirchdorf, den 21.10.1999

Im Auftrag
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Kirchdorf, Flur 18, M 1:1.000 - v. 6/1/1946.
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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.07.1994, Nds. GVBl. S. 300).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.05.94). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Vermessungs- und Katasterbehörde

VKB Syke/Sulingen

Sulingen, den 2. Feb. 2000

Im Auftrag
Gemeindedirektor

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der PLANUNGSGRUPPE GRÜN, - K. Spiegelhauer -, Rembertstraße 30, 28203 Bremen, Bremen, den 25.03.1999

Im Auftrag
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am 14.05.1994 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 24.08.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 06.09.1994 bis einschließlich 07.10.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kirchdorf, den 21.10.1999

Im Auftrag
Gemeindedirektor

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am 15.02.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.02.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.02.1999 bis einschließlich 20.04.1999 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Kirchdorf, den 21.10.1999

Im Auftrag
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.06.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kirchdorf, den 21.10.1999

Im Auftrag
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 10.11.1999 im Amtsblatt Nr. 23, S. 666 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 10.11.1999 rechtsverbindlich geworden.

Kirchdorf, den 01.12.1999

Im Auftrag
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Kirchdorf, den

Im Auftrag
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Kirchdorf, den

Im Auftrag
Gemeindedirektor

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

M. 1:1.000



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Kirchdorf diesen Bebauungsplan Nr. 22 "Am Berge", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Kirchdorf, den 21.10.1999

Im Auftrag
Gemeindedirektor



Im Auftrag
Bürgermeister

Hinweise

- Bodenfunde:** Werden beim Vollzug der Planung Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser entdeckt, die Anlaß zu der Vermutung geben, daß es sich um Kulturdenkmale handelt (Bodenfunde), ist dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu belassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978 - Nds. GVBl. S.512).
- BauNVO:** Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke von 1990 (BauNutzungsverordnung 1990 - BauNVO) maßgeblich.
- Ersatzmaßnahme:** Zusätzlich zu den in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der in Natur und Landschaft erfolgenden Eingriffe sowie zu der sich aus § 14 Abs. 2 NBauO ergebenden Verpflichtung zur Anlage von Grünflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sollen durch außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführende Ersatzmaßnahmen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kompensiert werden. Eine oder mehrere geeignete Flächen - mit einer Größe entsprechend den Ausführungen in der Begründung zur Flächenberechnung der Kompensation - werden von der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

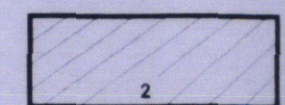
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Für diesen Bebauungsplan ist die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 maßgebend.

I. BESTANDSANGABEN



Flurstücks- bzw. Eigentums-grenze mit Grenzmaß



Wohngebäude mit Hausnr.



Nebengebäude oder Wirtschaftsstelle

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

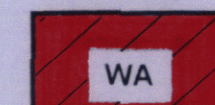
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Grundflächenzahl
Firsthöhe 1	Gebäudegrundfläche oder Geschoßflächenzahl

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)



Dorfgebiet



Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 18 BauNVO)

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,3	Grundflächenzahl
0,5	Geschoßflächenzahl

FH 1 7,50 m Max. Firsthöhe über Oberkante öffentl. Straßenverkehrsfläche

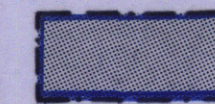
FH 2 52,80 m Max. Firsthöhe über NN

GR 270 m² Max. zulässige Gebäudegrundfläche

BAUWEISE UND BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

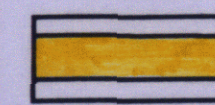
O Offene Bauweise

Baugrenze

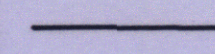


Überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

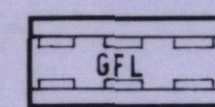


Straßenbegrenzungslinie

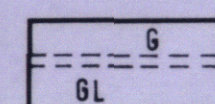
SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



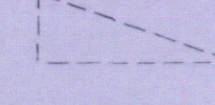
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende, breite Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) s. textl. Festsetzung Nr. 2



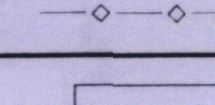
Mit Gehrecht [G] oder Geh- u. Leitungsrecht [GL] zu belastende, schmale Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) s. textl. Festsetzung Nr. 2

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

KENNZEICHNUNGEN



Sichtfläche s. textl. Festsetzung Nr. 5



Unterirdisches elektrisches Kabel (20 kV-Leitung)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

- Satzung -

(§§ 56, 97 UND 98 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

- Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen 0,80 m, bezogen auf die Oberkante der öffentlichen Straße vor dem Baugrundstück, nicht überschreiten und nur aus Holz, aus Schmiedeeisen, als Steinmauer oder als lebende Hecke errichtet werden.
- Auf den Hauptbaukörpern sind nur geneigte Dächer als Satteldächer zulässig. Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten sowie Garagen/Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.
- Die Dachneigung der unter § 2 Satz 1 näher bezeichneten Dächer muß mindestens 25° betragen und darf 50° nicht überschreiten.
- Für die Eindeckung der geneigten Dachflächen sind nur rote bis rotbraune Dachpfannen (im Rahmen der im RAL-Farbbuch mit der Bezeichnung RAL 2001, 2002, 3000, 3001 - 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3018, 4002, 8004, 8012 und 8023 festgelegten Farben) sowie graue bis grauschwarze Dachpfannen (im Rahmen der im RAL-Farbbuch mit der Bezeichnung RAL 7009 - 7022 und 7024-7026 festgelegten Farben) zulässig.
- Die nicht transparenten Außenwände der Hauptbaukörper sind in überwiegend rot bis rotbraunem Ziegelmauerwerk herzustellen (im Rahmen der entsprechenden in § 4 festgelegten Farben). Die pro Gebäude anteilige Verwendung von Holz ist zulässig, sofern der Holzanteil flächenmäßig unter dem des Ziegelmauerwerks liegt.

Textliche Festsetzungen

1. Anpflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Es ist pro 1400 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter, einheimischer Laubbaum lokaler Provenienz mit einer Endwuchshöhe über 10 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Abstände zwischen diesen Bäumen müssen innerhalb eines Grundstückes mindestens 15 m betragen.

Auf einem Grundstück mit weniger als 1400 m² Grundstücksfläche muß mindestens ein entsprechender Baum mit einer Endwuchshöhe über 7 m Höhe gepflanzt werden.

Statt eines derartigen Baumes können auch zwei standortgerechte, heimische Obstgehölze verwendet werden.

Auf einer Fläche von mindestens 15 % der Grundstücksfläche sind flächendeckend standortgerechte, einheimische Sträucher oder Beerenobst (1 Pflanze pro qm) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2. Geh- / Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten besteht zugunsten der Anlieger.

Die festgesetzte Fläche mit Geh- und Leitungsrecht besteht hinsichtlich des Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit und hinsichtlich des Leitungsrechts zugunsten des Stromversorgungsunternehmens.

Die festgesetzte Fläche mit Gehrecht besteht zugunsten der Anlieger.

3. Von der Zulässigkeit ausgenommene Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Dorfgebiet (MD) sind die Nutzungsarten

- Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) nicht zulässig,
- Vergnügungsstätten (§ 5 Abs. 3 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungsarten

- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

4. Zulässige Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die maximal zulässige Größe der Grundfläche ist im Allgemeinen Wohngebiet sowie in einem Teil des in den zeichnerischen Festsetzungen näher bezeichneten Dorfgebietes pro baulicher Anlage auf 270 m² begrenzt.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche sich durch die Kennzeichnung der Sichtfelder in der Planzeichnung ergeben, sind bauliche Anlagen und Einrichtungen entspr. § 23 BauNVO ab einer Höhe von mehr als 0,80 m, bezogen auf die nächstgelegene Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, nicht zulässig.

6. Zulässige Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen in den Dorfgebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,4 auf maximal 9 m bzw. 7,50 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, begrenzt ("Firsthöhe 1"). Im übrigen Dorfgebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind die maximal zulässigen Firsthöhen in drei Bereiche gestaffelt. Sie beziehen sich auf Meereshöhe (NN) und sind auf 52,80 m, 54,70 m bzw. 56,70 m über NN begrenzt ("Firsthöhe 2").

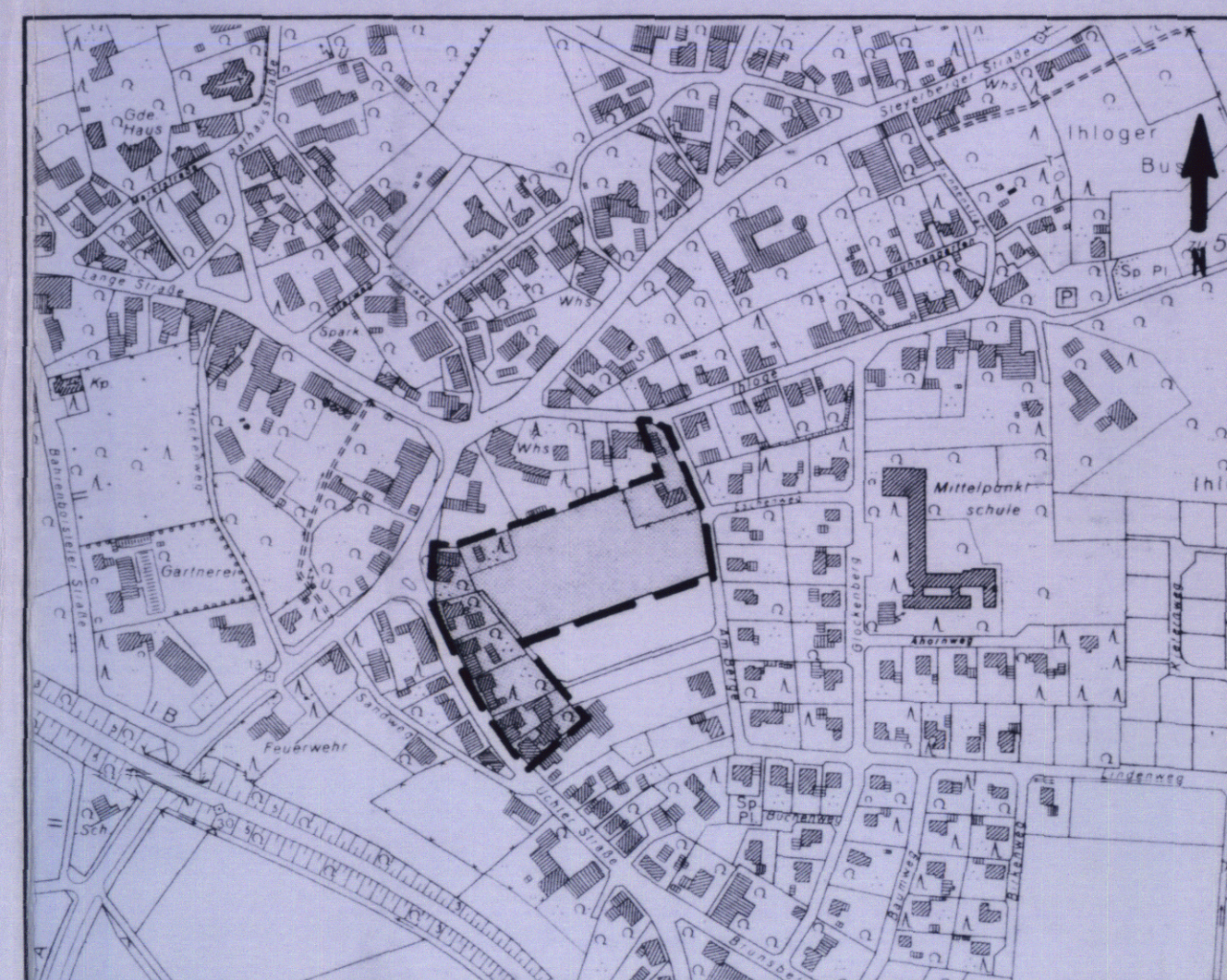
ORIGINAL

GEMEINDE KIRCHDORF

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

Bebauungsplan Nr. 22 "Am Berge"

(mit örtlichen Bauvorschriften)



Lageplan im Maßstab 1:5000

Maßstab 1:1.000

rembertstraße 30

28203 Bremen

k. Spiegelhauer

Tel. 0421 326265

Fax. 0421 326971

planungsguppe

grün

freischaffender

landschafts

architekt bda