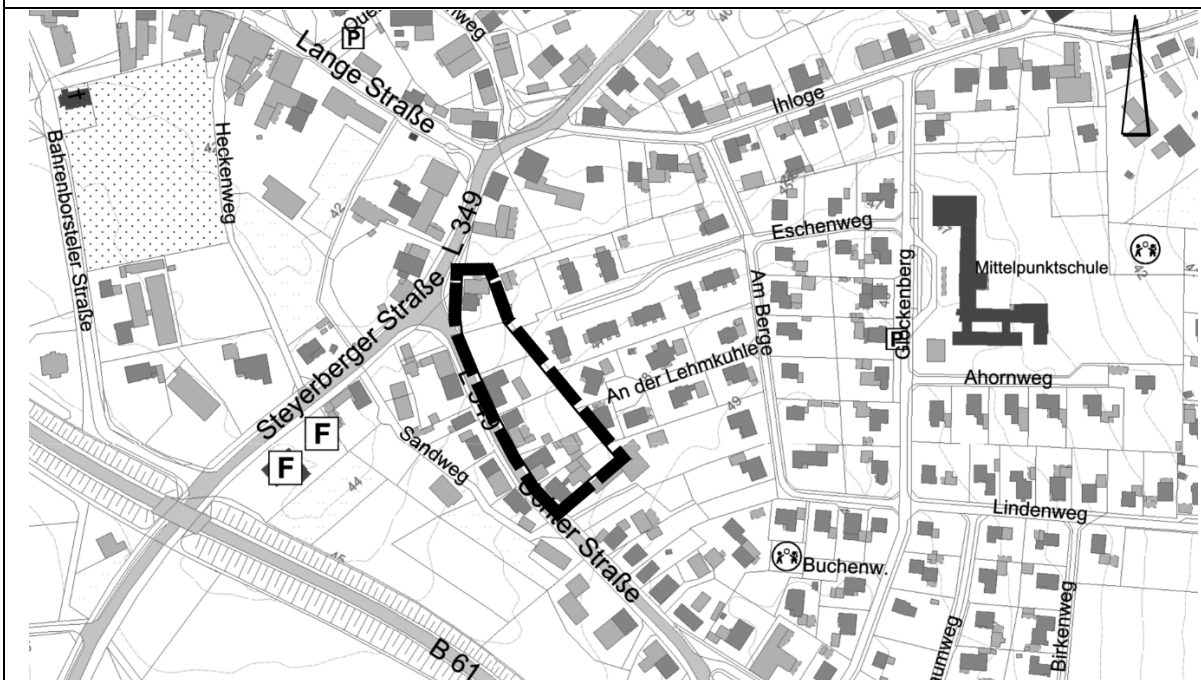


# Gemeinde Kirchdorf

## Landkreis Diepholz

### Bebauungsplan Nr. 22, 1. Änderung „Am Berge“

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



**Satzung**

**Abschrift**

**Juni 2022**

**NWP** Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



## **PRÄAMBEL**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Kirchdorf diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Am Berge“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Kirchdorf, den 19.07.2022

L.S.

gez. Könemann  
Bürgermeister

## **VERFAHRENSVERMERKE**

### **Planverfasser**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Am Berge“ wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 13.07.2022

gez. Aufleger  
(Unterschrift)

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am 13.12.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Am Berge“ und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Kirchdorf, den 19.07.2022

gez. Könemann  
Bürgermeister

### **Öffentliche Auslegung**

Der Bürgermeister der Gemeinde Kirchdorf hat dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Am Berge“ und der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.03.2022 bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Am Berge“ mit der Begründung und die örtlichen Bauvorschriften haben vom 23.03.2022 bis 25.04.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kirchdorf, den 19.07.2022

gez. Könemann  
Bürgermeister

## **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Am Berge“ nebst Begründung und die örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am 23.06.2022 als Satzung beschlossen.

Kirchdorf, den 19.07.2022

gez. Könemann  
Bürgermeister

---

## **Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Am Berge“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.07.2022 im Amtsblatt der Samtgemeinde Kirchdorf bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Am Berge“ und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am 25.07.2022 wirksam geworden.

Kirchdorf, den 26.07.2022

gez. Könemann  
Bürgermeister

---

## **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Am Berge“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Am Berge“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

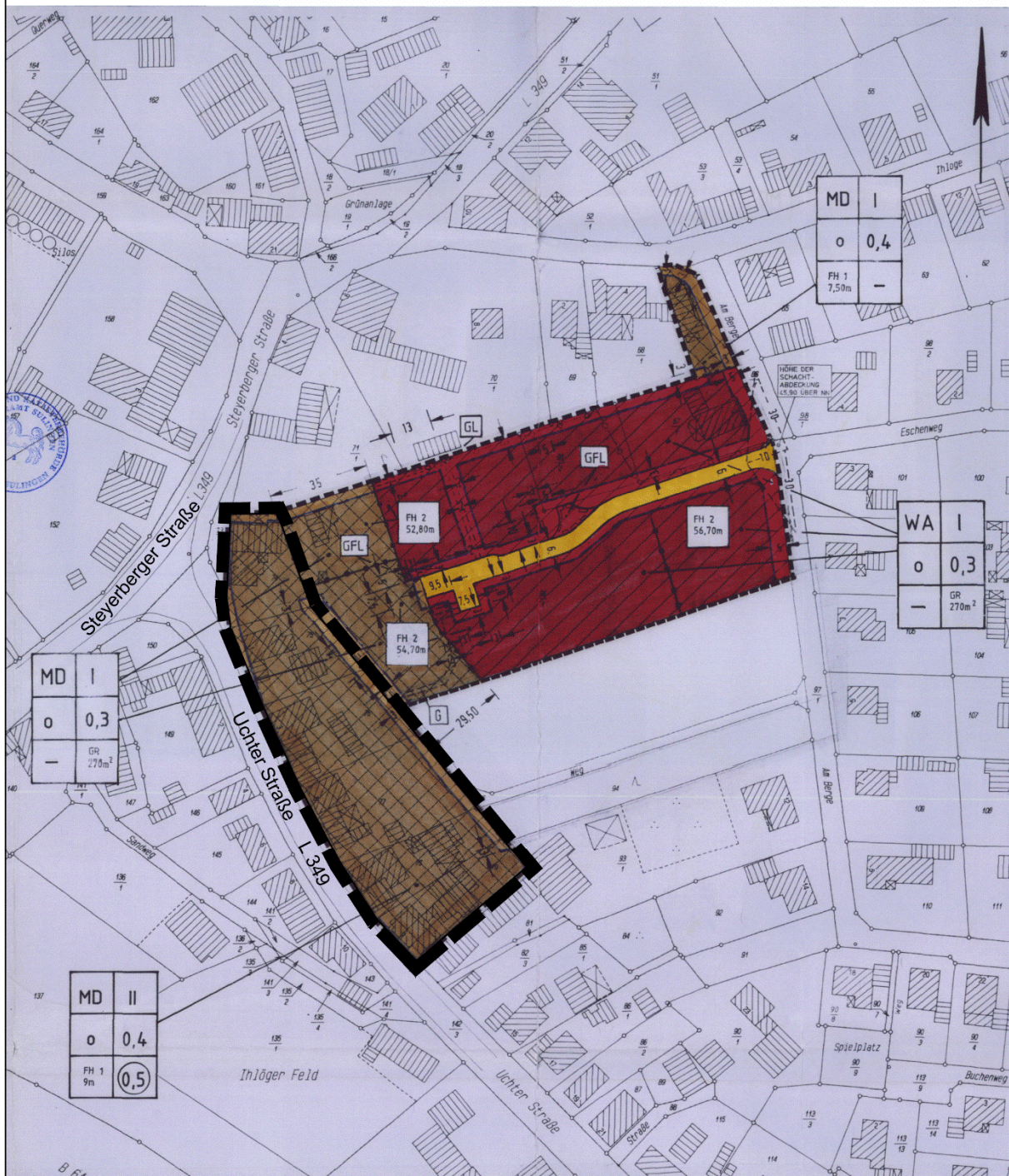
Kirchdorf, den .....

-----  
Bürgermeister

# ÜBERSICHTSPLAN:

Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 22 mit Kennzeichnung des Geltungsbe-  
reiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22

Es gilt die BauNVO 2017



# SATZUNG

## § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 ist dem Übersichtsplan gemäß Seite 3 dieser Satzung zu entnehmen.

## § 2 Festsetzungen

- (1) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird eine Grundflächenzahl von 0,45 festgesetzt.
- (2) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird eine Geschossflächenzahl von 0,65 festgesetzt.
- (3) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird eine Firsthöhe von maximal 14 m für bauliche Anlagen festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Erschließungsstraßenmitte der Straße „Uchter Straße“ (gemessen im rechten Winkel senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade). Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches. Untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Lüftungsanlagen u.ä. sind bei der Definition der Bezugspunkte nicht zu berücksichtigen.

## § 3 Örtliche Bauvorschriften

- (1) Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO gelten für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 22, 1. Änderung.
- (2) Zulässig sind Satteldächer sowie Walmdächer.
- (3) Für die nicht transparenten Außenwände der Hauptbaukörper sind rotes und rot-braunes Ziegelmauerwerk (auch Vormauerziegel) in den RAL-Farbtönen 2001, 2002, 3000, 3001 bis 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 2018, 4002, 8004, 8012 und 8023 zulässig. Ausnahmsweise ist rot-buntes Ziegelmauerwerk (auch Vormauerziegel) zulässig, wenn sich die Rot-töne an den vorgegebenen RAL-Farbtönen orientieren. Die pro Gebäude anteilige Verwendung von Holz und Putzfassaden ist zulässig, sofern die Anteile in der Summe flächenmäßig maximal 30 Prozent der Gesamtfassade betragen dürfen.
- (4) 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 Hecken errichtet werden. Lebende Hecken dürfen ausnahmsweise auch eine Höhe bis zu 1,50 m aufweisen, solange keine Beeinträchtigungen für den Verkehr entstehen.

## § 4 Hinweise

- (1) Altlasten: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu informieren.
- (2) Anwendung der BauNVO: Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Am Berge“ gilt die BauNVO 2017.
- (3) Besonderer Artenschutz: Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur

artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

- (4) **Bodenfunde:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.
- (5) **Leitungen:** Die Lage der Leitungen sind den Bestandsplänen der Leitungsträger zu entnehmen. Durch das Plangebiet (Flurstücke 74 und 75, Flur 18) verläuft eine Abwasserleitung DN 200 OVCU der Wasserversorgung Sulinger Land. Die Leitung darf nicht überbaut werden. Vorgesehene Anpflanzungen sind unter Beachtung des DVGW-Regelwerkes GW 125 – „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ - auszuführen.
- (6) **Nicht überbaute Flächen:** Gemäß § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) müssen nicht überbaute Flächen der Grundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Sogenannte „Schottergärten“ sind unzulässig.
- (7) **Überlagerung von Bebauungsplänen:** Mit Ausnahme der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der Festsetzung zur maximal zulässigen Firsthöhe bleiben die übrigen von der Änderung überlagerten Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Am Berge“ mit Satzungsbeschluss vom 21.10.1999 unberührt.

## § 5 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Oktober 2021 (Nds. GVBl. S. 700, 730)

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Kirchdorf, den 19.07.2022

gez. Könemann

---

Bürgermeister