

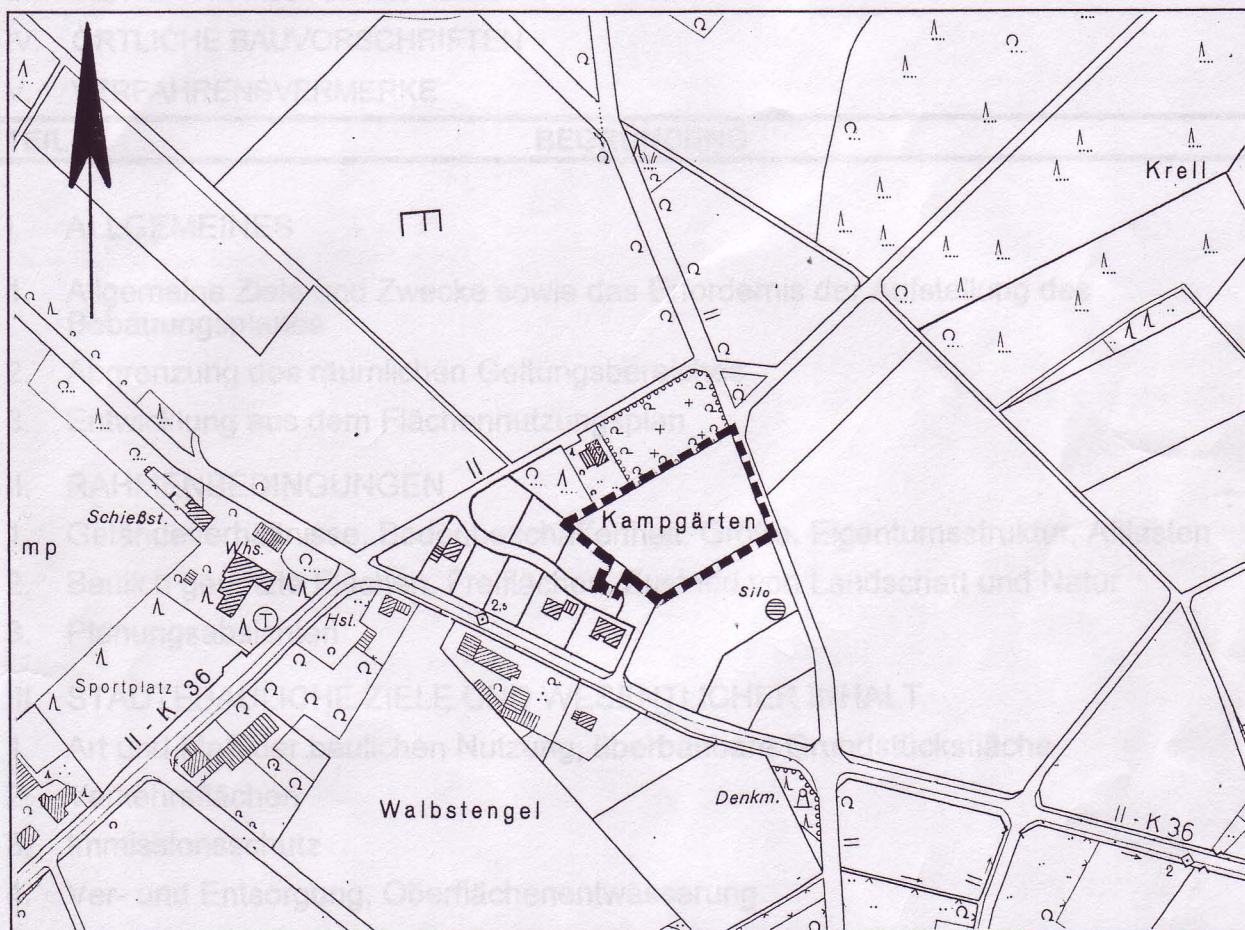
GEMEINDE KIRCHDORF

Landkreis Diepholz
Regierungsbezirk Hannover

Bebauungsplan Nr. 25 "Kuppendorf II"

(mit örtlichen Bauvorschriften)

Festsetzungen und Begründung



Lageplan

im Maßstab 1 : 5.000

Hinweis: Dieser Bebauungsplan überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Kuppendorf“ und setzt diesen dort außer Kraft.

ORIGINAL

rembertstraße 30
28203 bremen

k. spiegelhauer

Tel. 0421 326265
Fax. 0421 326971

planungsgruppe

grün

freischaffender
landschafts-
architekt bdla

Inhaltsverzeichnis

Bebauungsplan Nr. 25 "Kuppendorf II" (mit Örtlichen Bauvorschriften) Gemeinde Kirchdorf, Landkreis Diepholz

PRÄAMBEL	3
TEIL 1	3
Bebauungsplan Nr. 25 „Kuppendorf II“ mit Örtlichen Bauvorschriften	3
I. HINWEISE	3
II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	4
III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
V. VERFAHRENSVERMERKE	8
TEIL 2	10
BEGRÜNDUNG	10
I. ALLGEMEINES	10
1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie das Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes	10
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	10
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
II. RAHMENBEDINGUNGEN	11
1. Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Größe, Eigentumsstruktur, Altlasten	11
2. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Landschaft und Natur	12
3. Planungsabsichten	12
III. STÄDTEBAULICHE ZIELE UND WESENTLICHER INHALT	13
1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	13
2. Verkehrsflächen	14
3. Immissionsschutz	14
4. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung	15
5. Grünordnung, Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung	16
6. Städtebauliche Werte	19
IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	19
V. MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG	20
VI. SOZIALPLAN	21
VII. ANLAGEN	21
<u>Anlage 1:</u> 40. Änderung des Flächennutzungsplanes (M. 1 : 5.000)	22
<u>Anlage 2:</u> Abwägung	23

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Kirchdorf diesen Bebauungsplan Nr. 25 "Kuppendorf II", bestehend aus den nachstehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sowie die Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

Kirchdorf, den 12.03.2002

.....
Gemeindedirektor



(Siegel)

.....
Bürgermeister

TEIL 1

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "KUPPENDORF II" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

I. HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 maßgeblich.

2. Planzeichenverordnung

Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 maßgebend.

3. Überlagerung und Außerkraftsetzen

Ein Teil dieses Bebauungsplanes Nr. 25 "Kuppendorf II" überlagert einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 "Kuppendorf" und setzt diesen dort außer Kraft.

4. 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978 - Nds. GVBl.S.512)

5. Ausgleichsmaßnahmen

Zusätzlich zu den im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden im Rahmen *Entwicklung Kuppendorfer Böhre* als Teil des Flächenpools der Samtgemeinde Kirchdorf verwirklicht.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Für diesen Bebauungsplan ist die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 maßgebend.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise /Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

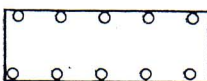


Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F + R

Zweckbestimmung FÜR FUSSGÄNGER und RADFAHRER

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Anpflanzen Bäume



Anpflanzen Sträucher

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Unzulässige Nutzungen im WA-Gebiet (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 2.1 Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächenhaft und dichtwachsend Sträucher zu pflanzen.**
Je 2,25 m² ist mindestens 1 Gehölz zu verwenden. Mindestens je 10 m Länge der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist ein mindestens 10 m hoch werdender Baum zu pflanzen.

Die Gehölze müssen einheimisch und standortgerecht sein. Sie sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

- 2.2 Auf den Grundstücken der Baugebiete sind weiterhin mindestens 1 Laubbaum ab 7 m Höhe oder zwei Obstbäume je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.**

Die Laubbäume müssen einheimisch und standortgerecht sein. Sie sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

- 2.3 Als Anhaltspunkt für die zu verwendenden Bäume und Sträucher dient die nachfolgende Pflanzenliste.**

1. BÄUME I. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche	Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche	Tilia cordata	Winterlinde

2. BÄUME II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche	Prunus avium	Vogelkirsche

3. STRÄUCHER

Crataegus monogyna	Weißdorn	Corylus avellana	Hasel
Salix caprea	Salweide	Cornus sanguinea	Hartriegel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum opulus	Schneeball	Ilex aquifolium	Stechpalme
Rosa canina	Heckenrose	Sambucus racemosa	Roter Holunder
		Prunus spinosa	Schlehe

3. Zuordnung gem. § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m § 135a BauGB:

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen in den Baugebieten (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) sowie die zum Ausgleich erforderlichen Maßnahmen auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche sind den unbebauten Grundstücken im Plangebiet zugeordnet.

4. Regenwasserversickerung

Innerhalb der WA-Gebiete ist unbelastetes und schwach belastetes Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Schwach belastetes Regenwasser ist über eine mindestens 30 cm dicke belebte und bewachsene Bodenzone flächenhaft zu versickern.

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Satzung -

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

§ 1 - Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Nr. 25 "Kuppendorf II".

§ 2 - Dächer

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude einschließlich Garagen sind als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Mindestneigung von 25 ° auszuführen.

Die Dacheindeckung hat in den Farben rot oder rotbraun unter Ausschluß glasierter Oberflächen mit Dachsteinen zu erfolgen. Als Anhaltspunkt für die zu verwendenden Farben dient die nachfolgende RAL-Farbliste:

2001 Rotorange - 2002 Blutorange, 3000 Feuerrot - 3005 Weinrot,
3009 Oxydrot - 3011 Braunrot, 3013 Tomatenrot, 3016 Korallenrot,
8004 Kupferbraun, 8023 Orangebraun

§ 3 - Fassaden

Fassaden sind als Ziegel- oder Putzbauten zu errichten.

Abweichend hiervon dürfen andere Materialien für bis zu 10 % der jeweiligen Fassadenfläche benutzt werden.

Holz als Fassadenmaterial ist sowohl in der Form des Fachwerkes als auch in sonstiger Holzbauweise zulässig.

§ 4 Einfriedigungen

Die Einfriedigung von Grundstücken, die zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind als lebende Hecken, Holzstaketenzäune oder als Mauern, nicht höher als 0,60 m auszuführen. Das Material der Mauer soll dem des zugehörigen Hauptgebäudes auch in der farblichen Ausbildung entsprechen.

V. VERFAHRENSVERMERKE

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am 21.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 "Kuppendorf II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kirchdorf, den 12.03.2002

(Siegel)

Spriick
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am 13.09.2001 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 15.10.2001 bis 15.11.2001 einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kirchdorf, den 12.03.2002

(Siegel)

Spriick
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2001 als Satzung (§ 10 BauGB Abs. 1) sowie die Begründung beschlossen.

Kirchdorf, den 12.03.2002

(Siegel)

Spriick
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB und der Hauptsatzungen der Gemeinde am 30.01.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.01.2002 rechtsverbindlich geworden.

Kirchdorf, den 12.03.2002

(Siegel)

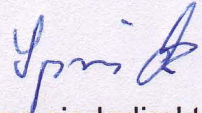
Spriick
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Kirchdorf, den _____.____.200__

(Siegel)

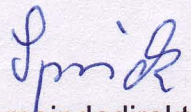

Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

Kirchdorf, den _____.____.200__

(Siegel)


Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemeinde Kirchdorf
Gemarkung Kuppendorf, Flur 15, Flurstücke 7, 134
Maßstab 1 : 1.000

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 Artikel 4 des Gesetzes vom 11.02.1998, Nds. GVBl. S. 95).

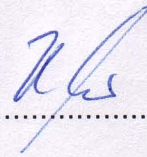
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.07.2001 - A-1436/2001). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Vermessungs- und
Katasterbehörde Syke/Sulingen

Katasteramt Sulingen, den 12. 03. 200__




(Haseler)
Verm. Amtsrat

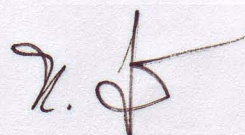
Unterschrift

Der **Bebauungsplan Nr. 25 "Kuppendorf II"** sowie die Begründung wurden aufgestellt durch

Planungsgruppe Grün

Klaus Spiegelhauer
Rembertistraße 30
Telefon 0421 / 326265

28203 Bremen, den 27.07.2001


(K. Spiegelhauer)

TEIL 2

Begründung

zum **Bebauungsplan Nr. 25 "Kuppendorf II"**

(sowie zu den **Örtlichen Bauvorschriften**)

Gemeinde Kirchdorf, Landkreis Diepholz

I. ALLGEMEINES

1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie das Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes Nr. 25 "Kuppendorf II" ist es, die Eigenständigkeit der Ortslage Kuppendorf durch die Ausweisung einer weiteren, dringend benötigten Wohnbaufläche, entsprechend der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes, zu stärken.

Nachdem die in dem angrenzenden, 1996 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 19 „Kuppendorf“ ausgewiesenen 8 Baugrundstücke inzwischen bis auf 1 Bauplatz bebaut, bzw. an Bauinteressierte aus Kuppendorf oder aus der näheren Umgebung verkauft worden sind und weitere Nachfragen von ortsansässigen Bürgern nach Bauplätzen bestehen, ist es der Hauptzweck des Bebauungsplanes, die gewünschte, weitere städtebauliche Wohnentwicklung des Ortsteiles Kuppendorf im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu fördern.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Bebauung und um die rechtlichen Grundlagen für die Durchsetzung von baulichen Maßnahmen sicherzustellen.

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat deshalb die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 25 "Kuppendorf II"** in seiner Sitzung am 18.02.1997 beschlossen.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich in zentraler Lage im Ortsteil Kuppendorf der Gemeinde Kirchdorf und war Gegenstand der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Westlich grenzt Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Kuppendorf“, nördlich der Friedhof und im Osten eine nach Kirchdorf führende Straßenverbindung an. Südlich davon befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der genaue Geltungsbereich ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Kuppendorf II" im Maßstab 1 : 1.000 (Stand 11.07.2001, Vermessungs- und Katasterbehörde Syke/Sulingen - Katasteramt Sulingen) dargestellt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan ist am 18.01.1979 genehmigt worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde in Teilplan 2 dargestellt.

Das Verfahren zur 40. Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Kirchdorf im Maßstab 1 : 5.000 ist vor dem Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes eingeleitet worden, die Genehmigungsverfügung für die 40. Änderung wurde erteilt. Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilplan 2 weist dem Plangebiet als Art der baulichen Nutzung die Darstellung **Wohnbaufläche** zu. Der Bebauungsplan ist deshalb als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

II. RAHMENBEDINGUNGEN

Die im räumlichen Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse wurden im Rahmen von Bestandsaufnahmen (Orts- und Landschaftsbesichtigungen, Durchsicht vorliegenden Datenmaterials, städtebauliche Entwurfsplanungen, vorhandene und angrenzende Darstellungen im Flächennutzungsplan mit Änderungen und in Bebauungsplänen etc.) untersucht und die räumlich-funktionalen und ökologischen Zusammenhänge berücksichtigt. Nachfolgend wird hierzu im einzelnen Stellung genommen.

1. Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Größe, Eigentumsstruktur, Altlasten

Der Planbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Neben der vorhandenen Wohnbebauung im Westen und dem im Norden angrenzenden Friedhof mit Friedhofsgebäude (Kapelle) ist die Umgebung durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das Landschaftsschutzgebiet *Böhrde/Hohes Moor* grenzt nördlich und östlich an den Friedhof an. Im Osten wird der Planbereich durch die von Kuppendorf nach Kirchdorf durch die *Kirchdorfer Heide* führende Verbindungsstraße begrenzt.

Im Planbereich fällt die Geländeoberfläche von Nordwesten (ca. 71 m ü. NN) nach Südosten (ca. 68 m ü. NN) um ca. 3 m; dies entspricht einem Gefälle von ca. 3 %.

Nach der Bodenkundlichen Standortkarte im Maßstab 1 : 200.000 befindet sich der Planbereich in der grundwasserfernen, hügeligen Geest. Als Bodentyp haben sich Podsol-Braunerden und Podsole entwickelt. Hierbei handelt es sich um trockene bis sehr trockene, nährstoffarme, grobkörnige bis steinige Sandböden.

Grundwasser steht erst in größeren Tiefen an und ist für die Bebauung und Versickerung ohne Bedeutung.

Das Plangebiet besteht außerhalb des Überlappungsbereiches mit dem Bebauungsplan Nr. 19 „Kuppendorf“ aus nur einem Flurstück (7); dieses hat eine Gesamtgröße von rund 0,7117 ha. Der Überlappungsbereich mit dem Flurstück 134 beträgt ca. 0,0112 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher insgesamt ca. 0,7229 ha groß.

Der überplante Flächenbereich liegt im Neuvermessungsgebiet der Flurbereinigung „Renzeler Moor - Kuppendorf“.

Das unbebaute Flurstück Nr. 7 im Planbereich befindet sich im Besitz der Gemeinde. Die Erschließung erfolgt über das gemeindeeigene Flurstück 134 (Grünfläche). Die Verkehrsfläche bindet an den Wendeplatz der Erschließungsstraße im Bebauungsplanbereich Nr. 19 „Kuppendorf“ an.

Umweltgefährdende Altlasten sind der Gemeinde Kirchdorf im Plangebiet nicht bekannt.

Der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde liegen derzeit zu Altstandorten oder Verdachtsflächen keine flächendeckenden Informationen vor. Der Vorhabenträger hat aber bei Verdachtsmomenten eigene Recherchen zu veranlassen.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen

2. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Landschaft und Natur

Der Planbereich schließt westlich an die vorhandene Bebauung an und ist wie die nordöstlich und südöstlich angrenzenden Flächen unbebaut. Die für die weitere Bebauung vorgesehene Fläche wird intensiv ackerbaulich genutzt und befindet sich am östlichen Ortseingang von Kuppendorf. Hier ist die typische Geestlandschaft um Kirchdorf gut zu erkennen.

Die vorgesehene Bebauung wird den neuen südöstlichen Siedlungsrand bilden. Der aus nordöstlicher und südöstlicher Richtung von der freien Landschaft her einsehbare Bereich befindet sich in exponierter Hanglage vor dem Rand des Landschaftsschutzgebietes. Dieser Siedlungsrand muß - ebenso wie der Grenzbereich zum Friedhof - intensiv mit einer Baum-/Strauchhecke aus standortheimischen Laubgehölzen eingegrünt werden.

3. Planungsabsichten

Die Gemeinde Kirchdorf beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Kuppendorf II" die Absichten der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes umzusetzen. Aufgrund der dort durchgeführten Bedarfs- und Standortanalyse sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Wohnbebauung mit Anbindung an die Kreisstraße K 36 über die Erschließungsstraße im Bebauungsplanbereich Nr. 19 „Kuppendorf“ geschaffen werden.

Das vorrangige Ziel der Planung besteht darin, eine begrenzte Anzahl weiterer Wohngebäude errichten zu können. Der Planbereich soll in 6 bis 7 Baugrundstücke mit zugehörigen Verkehrsflächen aufgeteilt werden.

Der Planbereich kann problemlos aufgrund vorhandener Erschließung und bestehender Infrastruktur angebunden werden und weist eine ausreichende Entfernung zu landwirtschaftlichen Hofstellen auf.

Durch die zeitgleiche Aufstellung von "Örtlichen Bauvorschriften" und deren Integration in den Bebauungsplan soll für die notwendige Mindestabstimmung und ein an das Orts- und Landschaftsbild angepaßtes Erscheinungsbild gesorgt werden.

Grünordnung: In Abstimmung mit den Örtlichen Bauvorschriften wird eine abschirmende Eingrünung des Siedlungsrandes mit Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Anhand einer Eingriffsbilanzierung werden die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen errechnet. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im

Geltungsbereich und auf externen Flächen wird von der Gemeinde in individuellen Verträgen zu diesem Bebauungsplan entsprechend dem Fortschritt der Umsetzung der Vorhaben und nach den Vorgaben des Flächenpools festgelegt.

III. STÄDTEBAULICHE ZIELE UND WESENTLICHER INHALT

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die in Abschnitt I.1. und II.3 dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planbereich gewährleistet werden.

Nachfolgend wird für die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt, welche städtebaulichen Ziele und Zwecke erreicht werden sollen und welche öffentlichen und privaten Belange dabei zu berücksichtigen sind.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird aus der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird für die gewünschte Wohnbebauung als sinnvoll angesehen. Um die ausschließliche Wohnnutzung nicht zu stören sind die ansonsten gem. § 4 Abs.3 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise sollen an die Ortsrandlage angepasst sein und Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Zahl der Vollgeschosse treffen.

Da der Wunsch nach größeren Wohnflächen erkennbar ist, aber nur eingeschossige Bauweise aufgrund der als Maßstab anzunehmenden benachbarten Bebauungen städtebaulich erlaubt werden soll, wird zur ökonomisch sinnvollen Ausnutzung von Grund und Boden eine **Grundflächenzahl** von **0,3** bei einer **Zahl der Vollgeschosse** von **I** als ausreichend erachtet und festgesetzt.

Es wird eine **offene Bauweise** festgesetzt; dabei sind **nur Einzelhäuser zulässig**.

Die **Baugrenzen** definieren die überbaubaren Grundstücksflächen und ergeben sich aus der Lage von Geltungsbereichsgrenze, den geplanten Verkehrsflächen und den zu den angrenzenden Nutzungen und der Lage am Siedlungsrand notwendigen Abständen bei jeweils vorgelagerten Gehölzstreifen. Am Friedhof und zu den nord- und südöstlichen Geltungsbereichsgrenzen werden 10 m Abstand, zur Wohnbebauung 5 m, zur Grünfläche und zu den Verkehrsflächen 3 m Abstand festgesetzt.

Bei einer Parzellierung der Grundstücke im Rahmen der weiteren individuellen Entwicklung finden die Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung Anwendung.

2. Verkehrsflächen

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt vom vorhandenen Wendepunkt der Erschließungsstraße im Bebauungsplangebiet Nr. 19 „Kuppendorf“ über das nordwestliche Ende einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pflanzenbeetanlage. Aufgrund der Art der in der Grünanlage unterirdisch eingebauten Schmutzwasser-Versickerungsanlagen und dem Oberflächengefälle in südöstlicher Richtung wurde und wird dieser Teil der Grünfläche nicht für die Versickerungsanlagen benötigt. Die Umwandlung der Oberfläche dieses Teils der Grünfläche in eine Verkehrsfläche ist von daher problemlos möglich.

Die Straßenverkehrsfläche erhält am Ende einen Wendepunkt, der einen $\varnothing$ von 18 m hat. Von dort verbindet ein als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzter Fuß- und Radweg den Geltungsbereich mit der an der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Verbindungsstraße von Kuppendorf nach Kirchdorf.

Die Verkehrsflächen sollen zugunsten der Wohnbauflächen gering gehalten werden. Es ist daher eine nur 6 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt; diese wird im Anbindungsbereich an den Wendepunkt im Bebauungsplangebiet Nr. 19 „Kuppendorf“ in Anlehnung an die dort festgesetzten Breiten der Verkehrsflächen auf 8 m verbreitert.

Als Wegeverbindung vom Wendepunkt zur Verbindungsstraße nach Kirchdorf wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung NUR FÜR FUSSGÄNGER UND RADFAHRER (F+R) in 3 m Breite festgesetzt.

3. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich in ländlicher Lage inmitten landwirtschaftlich genutzter Flächen, der Bewirtschaftung mit speziellen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben verbunden ist, die gelegentlich auf das Plangebiet einwirken können.

Diese Immissionen sind ortsüblich und müssen von den Einwohnern, Besuchern und Nutzern hingenommen werden. Mit den Immissionen ist insbesondere während der Feldbestellungsarbeiten im Frühjahr und Spätsommer, sowie während der Ernte auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.

Das Plangebiet hat einen ausreichend großen Abstand zu den innerhalb der Ortslage befindlichen, noch produzierenden und Emissionen verursachenden landwirtschaftlichen Betrieben.

Ein ursprünglich südöstlich des Planbereiches in ca. 40 m Abstand befindlicher Güllebehälter ist aufgrund einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Kirchdorf und dem Eigentümer inzwischen abgebaut und in ausreichendem Abstand neu aufgestellt worden. Eine erneute Aufstellung in zu geringem Abstand ist aufgrund der Vereinbarungen ausgeschlossen. Die dort mögliche Immissionsproblematik ist damit gelöst.

Zu dem angrenzende Friedhofsgelände wird durch entsprechendes Abrücken der Baugrenzen und Festsetzung einer optischen Abschirmung in Form einer Baum-/Strauchhecke ein gebührender Abstand gewahrt.

Die gering befahrene Verbindungsstraße nach Kirchdorf an der nordöstlichen Seite erfordert keine besonders festzusetzende Immissionsschutzmaßnahmen. Da die Verbindungsstraße nördlich des Friedhofes eine zusätzliche abgerückte direktere Anbindung an die Kreisstraße 36 in und aus Richtung Bundesstraße 61 darstellt ist die verkehrliche Immissionsbelastung minimiert. Durch das Abrücken der Baugrenze von 10 m und das Festsetzen einer optischen Abschirmung in Form einer 5 m breiten Baum-/Strauchhecke wird weiterhin ein ausreichender Abstand eingehalten.

4. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

4.1 Wasserversorgung

Das Wasserwerk Kirchdorf befindet sich südwestlich der Ortslage Kirchdorf. Von hier aus wird u.a. Kirchdorf und der Ortsteil Kuppendorf und damit der Planbereich mit Trink- und Brauchwasser zentral versorgt.

Träger der Wasserversorgung im Plangebiet ist der Wasserversorgungsverband "Sulinger Land". Er sichert über die Trinkwasserleitungen auch die Löschwasserversorgung.

Die Leitungsverlegung im öffentlichen Bereich wird gemäß DIN 1998 *Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen* geregelt werden und rechtzeitig bei einem Ortstermin mit allen Versorgern abgestimmt. Bei Anpflanzungen wird das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" beachtet werden.

Eine ausreichende Trinkwasserversorgung ist durch das vorhandene öffentliche Netz in der Erschließungsstraße des Bebauungsplangebietes Nr. 19 „Kuppendorf“ gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung im Planbereich wird über die Trinkwasserleitungen durch den Wasserversorgungsverband Sulinger Land gesichert. Nach den Technischen Regeln, Arbeitsblatt 405 des Vereines des Gas- und Wasserfaches e.V. werden mind. 800 l pro Minute für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung gestellt.

Die Belange des Brandschutzes im Plangebiet werden im Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Diepholz von den Bauherren beachtet.

4.2 Stromversorgung

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die AVACON-AG (vormals HASTRA). Die elektrische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt.

4.3 Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die EWE Aktiengesellschaft, Betriebsabteilung Delmenhorst. Diese wird, in Absprache mit dem Grundstückseigentümer, bei Bedarf die notwendigen Versorgungsleitungen und Anschlüsse herstellen.

4.4 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist Aufgabe der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Das nicht schädlich verunreinigte und schwach belastete Niederschlagswasser ist gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz bei Vorliegen entsprechender bodenhydrologischer Verhältnisse zu versickern. Aufgrund des sehr sandigen und versickerfähigen Bodenaufbaues bei ausreichendem Grundwasserabstand ist das Wasser auf den jeweiligen Flurstücken zu versickern. Der schwach belastete Anteil ist dabei zur Vorreinigung über eine mindestens 30 cm dicke belebte und bewachsene Bodenzone flächenhaft zur Versickerung zu bringen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird frei über die Straßenränder in unbefestigte Straßenseitenräume geleitet und gem. ATV A 138 dort dezentral durch oberirdische Versickerung auf begrünten Flächen und in Mulden versickert.

4.5 Schmutzwasserbeseitigung

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist die Samtgemeinde Kirchdorf. Für den Planbereich und die angrenzenden Bauflächen ist ein Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Samtgemeinde nicht vorhanden und aus wirtschaftlichen Gründen auch nicht vorgesehen.

Die Gemeinde Kirchdorf wird eine eigene Kleinkläranlage gemäß DIN 4261 Teil 2 für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 geplanten Bauflächen auf dem Flurstück 134 (im Bebauungsplan Nr. 19 „Kuppendorf“ liegend und dort als öffentliche Grünanlage festgesetzt) bauen. Für die Ableitung des geklärten Schmutzwassers ist grundsätzlich die Möglichkeit der Versickerung vorgesehen; sofern eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung in den Wegeseitengraben an der Kreisstraße 36 erteilt wird, soll diese Lösung bevorzugt werden.

Die schadlose Schmutzwasserbeseitigung ist damit gewährleistet.

4.6 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Landkreises Diepholz. Die Entsorgung des Plangebietes - auch des Haus- und Sperrmülls - für das Plangebiet ist gewährleistet.

5. Grünordnung, Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung

Der Planbereich wird intensiv ackerbaulich genutzt.

Der an der Nordwestseite angrenzende Friedhof ist im Westteil mit einem angepflanzten Laubwäldchen bestanden. Im mittleren Teil befindet sich an der Grenze eine Baum-/Strauchhecke vor der Friedhofskapelle. Im östlichen Teil ist an der Grenze eine um das gesamte Gräberfeld verlaufende geschnittene Hainbuchenhecke angepflanz.

Im westlichen Seitenbereich der nordöstlich angrenzenden Verbindungsstraße nach Kirchdorf befindet sich eine Reihe jüngerer Birken.

Durch jüngere Baum- und Strauchpflanzungen ist der östliche Randbereich des Bebauungsplanbereiches Nr. 19 „Kuppendorf“ gegenüber dem Plangebiet eingegrünt.

Im Planungsgebiet werden an den Außengrenzen 5 m breite Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der allgemeinen Wohngebiete festgesetzt. Dort sind entsprechend den Textlichen Festsetzungen standortheimische Bäume und Sträucher mit dem Entwicklungsziel Baum-/Strauchhecke zu pflanzen. Damit wird eine Abschirmung zur freien Landschaft bzw. zum Friedhofsbereich erreicht. Der ökologisch wertvolle Übergang von der offenen Agrarlandschaft zum besiedelten Bereich ist damit ein teilweiser Ausgleich für den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild sowie für mögliche Eingriffe aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die innerhalb des Geltungsbereiches durchführbaren Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Baugrundstücken zugeordnet. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gemäß Niedersächsischer Bauordnung als Grünflächen anzulegen und stellen einen weiteren teilweisen Ausgleich dar. Sie sind - ebenso wie die gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ausgleichsmaßnahmen) - Teil der jeweiligen Baugrundstücke.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können die Eingriffe in den Naturhaushalt - hier insbesondere Versiegelungen entsprechend der Grundflächenzahl und durch die Verkehrsflächen - nicht vollständig ausgleichen.

Anhand des Kompensationsmodells des Landkreises Osnabrück (1994) und unter Berücksichtigung der Ausführungen zur Bestandsaufnahme im Erläuterungsbericht zur zugehörigen 40. Änderung des Flächennutzungsplanes können Biotopflächenhaft entsprechend ihrer Bedeutung als Lebensraum bewertet werden und mit differenzierenden Wertfaktoren für die Bilanzierung im Sinne der Eingriffsregelung versehen werden.

Als Eingriffsbereich sind die unbebauten Grundstücksflächen, die durch diesen Bebauungsplan einer Bebauung einschließlich Erschließung zugeführt werden, zugrunde zu legen.

Daraus ergibt sich ein **Eingriffsbereich** von rund **0,7229 ha**.

BESTAND:

Bei einer Bewertung der intensiv ackerbaulich genutzten Fläche des Flurstückes 7 und der im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Kuppendorf“ befindlichen Rasenfläche mit dem mittleren Faktor 0,9 WE/ha ergibt sich ein **Eingriffsflächenwert** von **0,6506 WE** (Werteinheiten).

PLANUNG:

Eine Berücksichtigung aller genannten und festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet führt nach Eingang in das Kompensationsmodell zu folgendem Kompensationswert:

(1) mögliche versiegelbare Fläche in den WA-Gebieten - bewertet mit 0 WE/ha
Bei einer Gesamtfläche WA von 0,6370 ha und einer Grundflächenzahl von 0,3 sind 0,1911 ha versiegelbar und damit wertlos (**0 WE**).

Die restliche Fläche WA ist zu unterteilen nach festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit dem Entwicklungsziel Baum-/Strauchhecke und Hausgartenflächen.

(2) festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit dem Entwicklungsziel Baum-/Strauchhecke - bewertet mit 2,0 WE/ha
bei einer festgesetzten Fläche von 0,1302 ha ergibt sich bei dem Faktor 2,0 WE/ha ein Kompensationswert von **0,2604 WE**

(3) festgesetzte Einzelbäume - je angefangene 1.000 m² ein Laubbaum - bewertet mit 2,0 WE/ha bei angerechneten 25 m² je Baum. Der Wert der darunter befindlichen Fläche ist in Abzug zu bringen. Die Bäume werden in der mit 0,9 WE/ha bewerteten Gartenfläche gepflanzt, d.h. es sind 1,1 WE/ha zusätzlich für die Baumbereiche anrechenbar.

Bei einer Baugrundstücksfläche von 0,637 ha sind 7 Bäume zu pflanzen. Bei angerechneten 25 m² je Baum und 1,1 WE/ha ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationswert von **0,0192 WE**.

(4) Gartenflächen - bewertet mit 1,0 WE/ha

Bei einer Restfläche von 0,3157 ha (Fläche WA abzüglich versiegelbarer, abzüglich Flächen mit Pflanzgebot) ergibt sich bei einem Faktor von 1,0 WE/ha ein Kompensationswert von **0,3157 WE**.

(5) mögliche versiegelbare Verkehrsflächen - bewertet mit 0 WE/ha

Die Ausbaubreiten der festgesetzten Verkehrsfläche von insgesamt 0,0859 ha sind auf ein Mindestmaß reduziert. Es wird daher davon ausgegangen, daß keine wesentlichen Flächen unversiegelt bleiben. Damit sind alle Verkehrsflächen als wertlos anzusehen (**0 WE**).

Insgesamt ist im Eingriffsbereich ein Kompensationswert von **0,5953 WE** erreichbar.

Im Ergebnis bedeutet dies, daß ein geringes Kompensationsdefizit (Kompensationsrestwert) von **0,0553 WE** (Substraktion des Eingriffsflächenwertes von 0,6506 WE vom Kompensationswert von 0,5953 WE), besteht und weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes erforderlich werden.

Flächen für eine optimale Aufwertung (Entsiegelung) stehen nicht zur Verfügung.

Für die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen sind Funktionszusammenhänge zu beachten. Möglich sind Extensivierungsmaßnahmen bei ähnlichen Standortverhältnissen oder Pflanzmaßnahmen in angrenzenden Bereichen. Wenn ackerbaulich genutzte Flächen mit einem Bewertungsfaktor von 0,9 WE/ha flächig aufgewertet (extensiviert) werden, ergibt sich ein Aufwertungsfaktor von 0,6 bis 1,1 WE/ha. Daraus errechnet sich, nach der Division des Kompensationsrestwertes (0,0553 WE) durch den Aufwertungsfaktor, eine erforderliche Gesamtausgleichsfläche von **0,0922 ha bis 0,485 ha**.

Da die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes durchführbar sind, können sie nicht in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden. Die Gemeinde wird deshalb eine entsprechende 0,5 ha bis rund 1,0 ha große Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen und entsprechend den Vorgaben des Flächenpooles rechtlich sichern und die Ausgleichsmaßnahmen dort in der dem Beginn der jeweiligen Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchführen lassen. Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden den überbaubaren Grundstücksflächen (ca. 0,3070 ha) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 135b BauGB zugeordnet. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die festgesetzten Baugrenzen eindeutig definiert. Zuordnungsmaßstab bei mehreren Grundstückseigentümern ist die anteilig überbaubare Grundstücksfläche.

Für die praktische Umsetzung ergibt sich demnach ein zuordnungsfähiger Ausgleichsflächenbedarf pro Baugrundstück nach folgender Gleichung:

$$AF = \frac{ÜGF \times BF}{AW}$$

Dabei sind:

- AF: Größe der Ausgleichsfläche (ha)
 ÜGF: Überbaubare Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück gem. zeichnerischer Festsetzung des Bebauungsplanes (ha)
 BF: Planungsgebietsspezifischer Bilanzfaktor 0,1801 (WE/ha) (Verhältnis Kompensationsrestwert zu Bezugsfläche)
 AW: Aufwertungsfaktor der Ausgleichsfläche (WE/ha).

Beispielhaft ergäbe sich auf einem z.B. 1.000 m² großen Baugrundstück mit einer überbaubaren Fläche von z.B. 500 m² bei einem Aufwertungsfaktor von z.B. 0,8 (WE/ha) ein Ausgleichsflächenbedarf von einer ca. 113 m² großen Fläche des Flächenpools.

Für die Eintragung der externen Kompensationsfläche in das Kompensationsflächenkataster sind zur gegebenen Zeit Angaben über die Lage der Fläche (Gemarkung, Flur und Flurstück) sowie den Grundstückseigentümer zu machen. Die Gemeinde Kirchdorf wird rechtzeitig die erforderlichen Angaben an den Landkreis machen.

6. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine **Gesamtgröße** von ca. **0,7229 ha**.

Davon sind im einzelnen:

- Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 0,6370 ha
- davon überbaubar	ca. 0,3070 ha
- davon Flächen zum Anpfl. von Bäumen u. Sträuchern	ca. 0,1302 ha
- Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,0859 ha
- davon Straßenverkehrsfläche	ca. 0,0757 ha
- davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,0102 ha

Kinderspielplatz

Flächenanforderungen gemäß Niedersächsischem Spielplatzgesetz:

Im Geltungsbereich beträgt die zulässige Grundfläche = anrechenbare Geschoßfläche bei eingeschossiger Bauweise 1.911 m². Davon sind mindestens 2 % = ca. 38 m² als Spielplatzfläche auszuweisen.

Im angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 19 „Kuppendorf“ befindet sich in kurzem Abstand ein Spielplatz, der ausreichend groß ist, um den Spielplatzflächenbedarf beider Baugebiete abzudecken.

Es wird daher im Planungsgebiet kein gesonderter Spielplatz ausgewiesen.

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Städtebauliche und baugestalterische Absichten

Die typische Eigenart der Geestlandschaft um Kuppendorf ist im Planungsgebiet gut erkennbar. Aufgrund der topographischen Verhältnisse und der relativen Gehölzarmut der Landschaft sind Siedlungsränder und Einzelbauwerke weithin sichtbar und bedürfen einer wirkungsvollen Einbindung, um das Landschaftsbild nicht negativ zu beeinflussen. Die Einbindung soll weitgehend von den festgesetzten Anpflanzungen erreicht werden.

Das Planungsgebiet grenzt an die Gebäudesubstanz des Bebauungsplangebietes Nr. 19 „Kuppendorf“. Deshalb wird es von der Gemeinde als notwendig erachtet, die gleichen, dort festgeschriebenen gestalterische Anforderungen für eine ortsbildgerechte Einbindung in den Bebauungsplan Nr. 25 „Kuppendorf II“ zu übernehmen und als Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB als Teil des Bebauungsplans zu erlassen.

Den angrenzenden Bereich, sowie das gewachsene Ortsbild prägend sind Häuser mit über 25° geneigten Dachflächen. Als Eindeckung sind rote bis rotbraune Dachpfannen vorhanden.

Die Fassaden sind überwiegend geputzt oder aus Ziegeln, in Teilen aus Holz errichtet.

Einfriedigungen sind nicht oder nur als lebende Hecken, Holzstaketenzäune oder niedrigen Mauern vorhanden.

In den §§ 2 bis 4 werden entsprechende Anforderungen an Dachneigungen und -farbe, Fassaden und Einfriedigungen gestellt.

§ 2 Dächer

Die visuelle Wirkung kann aufgrund der Dachneigungen und farblichen Kontraste erheblich sein. Deshalb werden nur mit mindestens 25° geneigte Dächer mit Dachsteineindeckungen aus roter bis rotbrauner Farbe für die Haupt- und Nebengebäude entsprechend dem Erscheinungsbild der Gebäude im angrenzenden Bebauungsplanbereich zugelassen.

§ 3 Fassaden

Ebenso erheblich kann die optische Wirkung der Fassaden sein. Entsprechend dem Erscheinungsbild der Gebäude im angrenzenden Bebauungsplanbereich werden daher nur geputzte, aus Klinkern errichtete Fassaden, Holzfassaden, oder Holzfachwerk zugelassen.

§ 4 Einfriedigungen

Dem wahrscheinlichen Sicherheitsbedürfnis der zukünftigen Grundstückseigentümer Rechnung tragend, ergeben sich eine Reihe von Einfriedungsmöglichkeiten. Diese sollen, sofern zu den öffentlichen Verkehrsflächen gelegen, aus bis zu 60 cm hohen Mauern mit farblicher Ausbildung entsprechend dem zugehörigen Hauptgebäude, Holzstaketenzaun oder lebenden Hecken bestehen.

V. MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG

1. Zeitraum für die Durchführung der Maßnahmen

Es ist vorgesehen, die Maßnahmen ab dem Jahr 2001 zu verwirklichen.

2. Kosten für die durchzuführenden Maßnahmen

Die beitragsfähigen Kosten der Erschließungsanlagen (Planstraße) incl. Erwerb, Freilegung und erstmalige Herstellung incl. Entwässerung und Beleuchtung betragen mindestens (ca. 859 m² x ca. 130,00 DM =) ca. 111.670,00 DM.

Die bauleitplanerischen Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes werden durch die Gemeinde Kirchdorf getragen.

Die Kosten für die Anpflanzung der vorgesehenen Bäume und Sträucher (Ausgleichsmaßnahmen) sowie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sind im Sinne des § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes i.V. mit § 1a des Baugesetzbuches vom Verursacher zu tragen.

3. Finanzierung der zu erwartenden Kosten

Die Finanzierung wird von der Gemeinde Kirchdorf im Rahmen der jeweiligen Haushaltspläne sichergestellt.

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

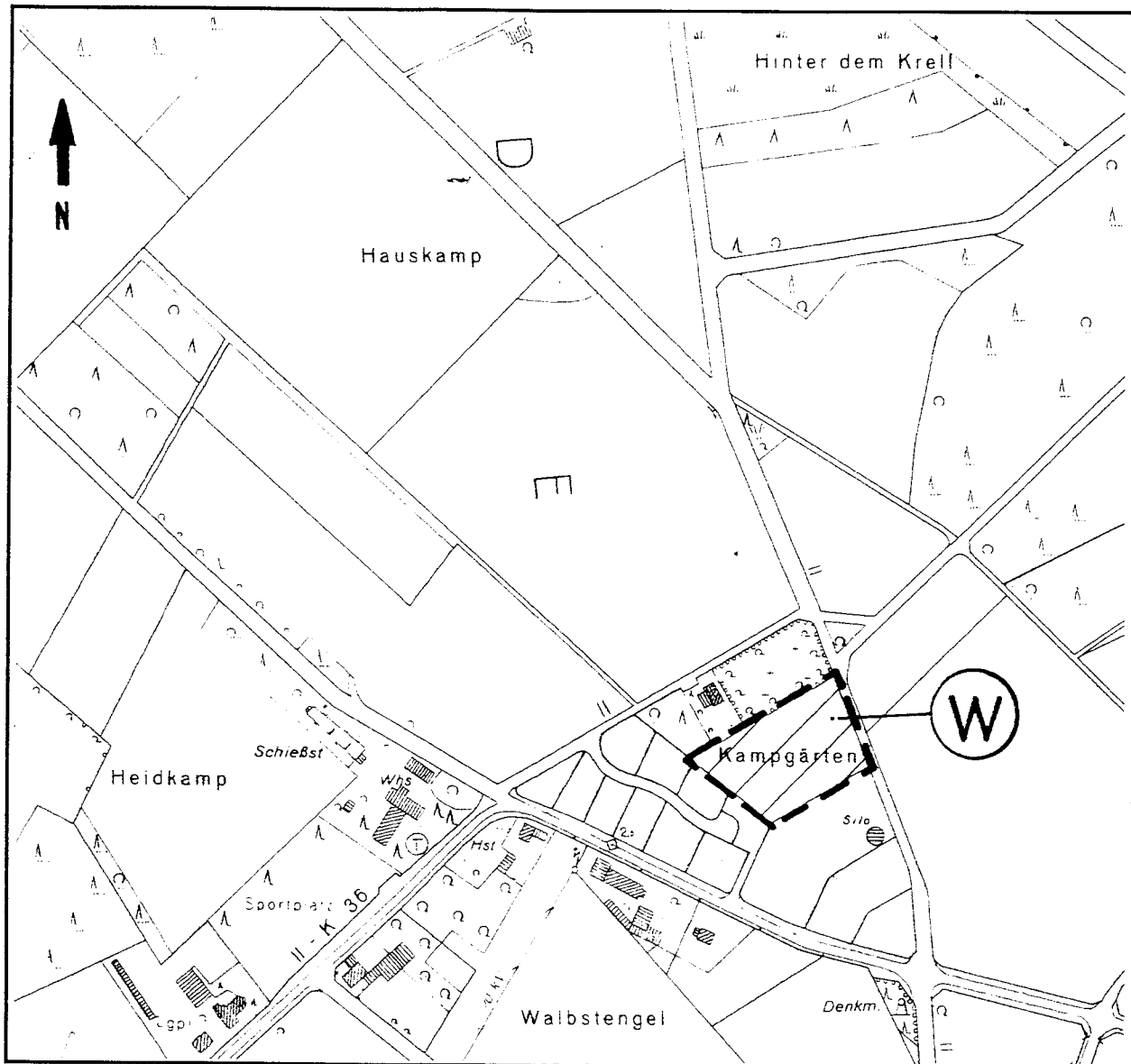
Die unbebauten Grundstücke im Planbereich befinden sich im Besitz der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

VI. SOZIALPLAN

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen überwiegend vorteilhafte Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen. Es braucht daher kein Sozialplan aufgestellt werden.

VII. ANLAGEN

Anlage 1: 40. Änderung des Flächennutzungsplanes (M. 1 : 5.000)



Anlage 2: ABWÄGUNG

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken eingegangen:

1. Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Nienburg mit Schreiben vom 08.10.2001
2. Avacon AG, Syke mit Schreiben vom 09.10.2001
3. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover mit Schreiben vom 26.10.2001

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen mit Hinweisen, Anregungen und Bedenken eingegangen:

1. Amt für Agrarstruktur Sulingen - mit Schreiben vom 10.10.2001

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
HINWEISE (1) Der überplante Flächenbereich liegt im Neuvermessungsgebiet der Flurbereinigung „Renzeler Moor - Kuppendorf“. (2) Im Zuge der vorläufigen Besitzeinweisung vom 01.10.1999 ist dem Vorbesitzer für sein Altflurstück 7, Flur 15, Gemeinde Kuppendorf, zur Größe von 0,7213 ha das neue Flurstück 14, Flur 19, Gemeinde Kuppendorf, zur Größe von 0,7206 ha ausgewiesen.	(1) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wird entsprechend ergänzt. (2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Wasserversorgungsverband Sulinger Land mit Schreiben vom 02.10.2001

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
HINWEISE (1) Das Plangebiet kann durch eine neu zu verlegende Leitung in der Planstraße für die Wasserversorgung erschlossen werden. (2) Es wird davon ausgegangen, daß die Leitungsverlegung im öffentlichen Bereich gem. DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ geregelt wird und daß bei geplanten Anpflanzungen das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ beachtet wird. (3) Es wird um rechtzeitige Unterrichtung des Verbandes gebeten wenn die Erschließungsmaßnahmen durch einen „Privaten Investor“ durchgeführt werden sollen. (4) Die Verlegung der Versorgungsleitungen im öffentlichen Raum sollte durch einen Ortstermin mit allen Versorgern abgestimmt werden.	(1) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen (2) Die Leitungsverlegung erfolgt gemäß DIN 1998; das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 wird beachtet. (3) Falls die Erschließungsmaßnahmen durch einen „Privaten Investor“ durchgeführt werden sollen wird der Verband rechtzeitig unterrichtet. (4) Die Verlegung der Leitungen (Ausführung) wird durch einen Ortstermin mit allen Versorgern abgestimmt.

3. Straßenbauamt Nienburg - mit Stellungnahme vom 23.10.2001

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
HINWEIS (1), daß die verkehrliche Erschließung über die Gemeindestraße, die in km 2,580 einen verkehrsgerechten Anschluß an die K 36 besitzt, sichergestellt ist. HINWEIS (2) , daß für den vorg. Einmündungsbereich eine im Rahmen Aufstellung Bebauungsplan Nr. 19 „Kuppendorf“ zwischen dem Landkreis Diepholz und der Gemeinde Kirchdorf geschlossene Vereinbarung vom 21.01./02.02.1998 besteht. BEDENKEN (3) bestehen gegen eine zusätzliche Einleitung von Oberflächenwasser oder Abwasser in den Straßenseitengraben der K 36. Der Straßenseitengraben der K 36 dient heute bereits der Oberflächenwasser- bzw. Abwasserbeseitigung des Bebauungsplangebietes Nr. 19 „Kuppendorf“, ist bei Regenfällen bereits jetzt an der Kapazitätsgrenze und muß mit erheblichem finanziellen Aufwand unterhalten werden. Zusätzliche Wasserzuführungen, wie Oberflächenwasser und geklärte Abwässer aus dem Plangebiet sind nicht hinnehmbar; einer zusätzlichen Einleitung wird nicht zugestimmt. KEINE BEDENKEN gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen, wenn das Oberflächenwasser und die geklärten Abwässer auf den Grundstücken versickert oder anderweitig beseitigt werden.	(1) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. (2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. (3) Grundsätzlich ist die Möglichkeit des Versickerns des geklärten Schmutzwassers vorgesehen; sofern eine wassergerechte Erlaubnis für die Einleitung in den Wegeseitengraben erteilt wird, soll diese Lösung bevorzugt werden. Das anfallende Oberflächenwasser von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird oberirdisch im unbefestigten Straßenseitenraum, das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken versickert. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

4. Landkreis Diepholz, FD 63, Bauordnung und Städtebau

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
(1) HINWEISE des FD Sicherheit und Ordnung - Feuerwehr Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz beträgt nach den Technischen Regeln, Arbeitsblatt 405 des Vereines des Gas- und Wasserfaches e.V. 800 l pro Minute je Löschwasserbereich. Der Löschwasserbereich erfaßt normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt. Die o.a. Löschwassermenge muß für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. (2) HINWEISE des FD Tiefbau (2.1) aus wasserbehördlicher Sicht (2.1.1) Schmutzwasserbeseitigung Dem im Schreiben der Samtgemeinde Kirchdorf vom 13.11.01 aufgeführten Lösungsvorschlag, wonach eine eigene Kleinkläranlage für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 geplanten Bauflächen eine eigene Kleinkläranlage gemäß DIN 4261 Teil 2 auf dem Flurstück 134 (im Bebauungsplan Nr. 19 „Kuppendorf“ liegend und dort als öffentliche Grünanlage festgesetzt) gebaut werden soll, wird von hier aus grundsätzlich zugestimmt. Für den Betrieb der geplanten Kleinkläranlage muß vorab	(1) Die Löschwasserversorgung im Planbereich wird über die Trinkwasserleitungen durch den Wasserversorgungsverband Sulinger Land gesichert (s. Begründung -4.1). Nach den Technischen Regeln, Arbeitsblatt 405 des Vereines des Gas- und Wasserfaches e.V. werden mind. 800 l pro Minute für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung gestellt. In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. (2.1.1) Schmutzwasserbeseitigung Die Gemeinde Kirchdorf wird eine eigene Kleinkläranlage gemäß DIN 4261 Teil 2 für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 geplanten Bauflächen auf dem Flurstück 134 (im Bebauungsplan Nr. 19 „Kuppendorf“ liegend und dort als öffentliche Grünanlage festgesetzt) bauen. Für die Ableitung des geklärten Schmutzwassers ist grundsätzlich die Möglichkeit der Versickerung vorgesehen; sofern eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung in den Wegeseitengraben erteilt wird, soll diese Lösung bevorzugt werden..

eine wasserbehördliche Erlaubnis gemäß § 10 NWG beantragt und von der Wasserbehörde erteilt worden sein.

(2.1.2) Oberflächenwasserbeseitigung

Für die dezentrale Beseitigung des auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallenden Oberflächenwasser kommt ausschließlich die oberirdische Versickerung über begrünte Flächen oder Mulden in Frage.

Sofern das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser gezielt (über Entwässerungseinrichtungen wie Gossen, Einläufe und Verbindungsleitungen) in die oberirdischen Versickerungseinrichtungen geleitet wird, bedarf die Versickerung als Einleitung in das Grundwasser einer wasserbehördlichen Erlaubnis gemäß § 10 NWG. Lediglich für den Fall, daß das Oberflächenwasser frei über die Straßenränder hinweg in den begrünten (ggf. ausgemuldeten) Seitenstreifen zulaufen und dort über den begrünten Oberboden versickern soll, bedarf diese Art der Versickerung keiner besonderen Erlaubnis.

Die im Schreiben der Samtgemeinde Kirchdorf vom 13.11.2001 aufgeführte Rigolenversickerung erscheint nicht erlaubnisfähig, da das von Anliegerzufahrtsstraßen ablaufende Oberflächenwasser qualitativ grundsätzlich nicht als „nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser“ angesehen werden kann (vgl. hierzu die Ausführungen des Arbeitsblattes A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung - ATV - als dem maßgeblichen Regelwerk).

(2.2) Altlasten, Altstandorte, Verdachtsflächen

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (11/2001) keine erfaßten Altabalagerungen.

Zu Altstandorten oder Verdachtsflächen liegen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde derzeit keine flächendeckenden Informationen vor. Hier hat der Vorhabenträger bei Verdachtsmomenten (z.B. bei ehemaliger bzw. heutiger gewerblicher Nutzung oder Umgang mit wassergefährdenden / umweltgefährdenden Stoffen) eigene Recherchen zu veranlassen.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

(3) HINWEISE FD Regionalplanung und Naturschutz

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus regionalplanerischer und landschaftspflegerischer Sicht keine Bedenken.

Für die Eintragung der externen Kompensationsfläche in das Kompensationsflächenkataster bitte ich zur gegebenen Zeit Angaben über die Lage der Fläche (Gemarkung, Flur und Flurstück) sowie den Grundstückseigentümer zu machen.

In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Die für den Betrieb der geplanten Kleinkläranlage erforderliche wasserbehördliche Erlaubnis gemäß § 10 NWG wird rechtzeitig vor Inbetriebnahme bei der Wasserbehörde beantragt. Der Betrieb wird erst nach Erteilung der Erlaubnis aufgenommen.

(2.1.2) Oberflächenwasserbeseitigung

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird frei über die Straßenränder in unbefestigte Straßenseitenräume geleitet und gem. ATV A 138 dort dezentral durch oberirdische Versickerung auf begrünten Flächen und in Mulden versickert.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

(2.2) Altlasten, Altstandorte, Verdachtsflächen

Bedenken gegen die Planung bestehen seitens des Landkreises nicht.

Der Hinweis, daß der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde derzeit zu Altstandorten oder Verdachtsflächen keine flächendeckenden Informationen vorliegen, der Vorhabenträger aber bei Verdachtsmomenten eigene Recherchen zu veranlassen hat, wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

Ebenso wird folgender Hinweis in die Begründung aufgenommen: Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

(3) Der Hinweis, daß gegen den Bebauungsplan aus regionalplanerischer und landschaftspflegerischer Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, daß für die Eintragung der externen Kompensationsfläche in das Kompensationsflächenkataster zur gegebenen Zeit Angaben über die Lage der Fläche (Gemarkung, Flur und Flurstück) sowie den Grundstückseigentümer zu machen sind, wird in die Begründung aufgenommen. Die Gemeinde Kirchdorf wird rechtzeitig die erforderlichen Angaben an den Landkreis machen.