

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Kirchdorf diesen Bebauungsplan Nr. 27 „Im Nordfeld“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Kirchdorf, den 10.08.2006

gez. Sprick
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am 08.12.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Im Nordfeld - Teilbereich A“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kirchdorf, den 10.08.2006

gez. Sprick
Bürgermeister
Gemeindedirektor

(Siegel)

1. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am 29.03.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine 1. Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 04.05.2005 bis 11.05.2005 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 13.05.2005 bis 13.06.2005 einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kirchdorf, den 10.08.2006

gez. Sprick
Bürgermeister
Gemeindedirektor

(Siegel)

2. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am 29.11.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine 2. Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 08.12.2005 bis 15.12.2005 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 19.12.2005 bis 18.01.2006 einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kirchdorf, den 10.08.2006

gez. Sprick
Bürgermeister
Gemeindedirektor

(Siegel)

3. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am 14.03.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine 3. Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 27.03.2006 bis 03.04.2006 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 05.04.2006 bis 04.05.2006 einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kirchdorf, den 10.08.2006

gez. Sprick
Bürgermeister
Gemeindedirektor

(Siegel)

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Gedanken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.07.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kirchdorf, den 10.08.2006

gez. Sprick
Bürgermeister
Gemeindedirektor

(Siegel)

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.07.2006 im Amtsblatt Nr. 14/2006 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 19.07.2006 rechtsverbindlich geworden.

Kirchdorf, den 10.08.2006

gez. Sprick
Bürgermeister
Gemeindedirektor

(Siegel)

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 10.08.2006

gez. Sprick
Bürgermeister
Gemeindedirektor

(Siegel)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Unzulässige Nutzungen**
 - Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauNVO sind nicht bzw. auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn die vertriebenen Waren in Art und Umfang in eindeutiger Zusammenhang mit der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich der Reparatur- und Serviceleistung der Betriebsstätte stehen (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
- FH max - Firsthöhe von Gebäuden** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

Die maximale zulässige Firsthöhe von Gebäuden in Metern wird bezogen auf die Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche.
- SH max - Stapelhöhe von Lagergut** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

Die maximale zulässige Stapelhöhe von Lagergut in Metern wird bezogen auf die Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche.
- MH max - Masthöhe Sendemast** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

Die maximale zulässige Masthöhe des Sendemastes in Metern wird bezogen auf die Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche.
- Flächen für Aufschüttungen** (§ 9 Abs.2 BauGB)

Die in Metern angegebene festgesetzte Höhe der Aufschüttungen wird bezogen auf die Oberkante der vorhandenen Geländeoberfläche. Diese Höhe ist durchgehend bei Böschungsneigungen von 1 : 1,5 bis 1 : 2 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächenhaft und dichtwachsend heimische, standortgerechte Sträucher und Laubbäume zu pflanzen. Pro 2,25 qm ist mindestens 1 Strauch zu verwenden. Je 300 qm ist ein mindestens 12 m hoch werdender Baum zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Auf den Baugrundstücken des Gewerbegebietes sind entlang der jeweiligen Baugrundstücksgrenzen, die nicht an die Geltungsbereichsgrenzen oder die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen angrenzen (textliche Festsetzung), entsprechend den Vorgaben nach Nr. 4.1 zusätzlich Bäume und Sträucher als Pflanzstreifen mit einer Breite von 3 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
 - Im Gewerbegebiet sind bei Gebäuden mit mehr als 500 qm Grundfläche Fassadenabschnitte, die eine Länge von mehr als 25 m ohne Öffnung aufweisen, zu mindestens 50 % dauerhaft zu beglänzen.
 - Auf dem westlichen, zeichnerisch festgesetzten Pflanzstreifen entlang der Bundesstraße kann das Pflanzgebot pro Baugrundstück auf einer Fläche von bis zu 15 m x 20 m zum Anbringen von Werbeanlagen oder zur Herstellung einer Sichtachse auf das Pflanzen von Sträuchern mit Wuchshöhen von über 1 m bis 3 m begrenzt werden.

- Ausgleichsmaßnahmen** (§ 1a und § 9 Abs. 1a BauGB)

Die textlich und zeichnerisch festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern stellen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dar. Weitere Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich aus der Bilanzierung in der Begründung zu diesem Bebauungsplan; diese sind den durch Vorhaben im Rahmen dieses Bebauungsplanes verursachten Eingriffen zugeordnet.

HINWEISE

- BauNVO:** Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 1990 (BauNutzungsverordnung 1990 - BauNVO) maßgeblich.
- Erdgasleitungen:** Im Bereich der Erdgasleitungen dürfen keine tiefwurzelnden Bäume bzw. Sträucher gepflanzt werden.

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. 27 "Im Nordfeld - Teilbereich A".
- § 2 Dächer**

Für die Eindeckung geneigter Dachflächen, mit Ausnahme von Solaranlagen, sind nur rote / rotbraune und graue / anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig.

Als rot / rotbraun gelten die folgenden Farbtöne des Farbbroglars RAL 840 HR: 3000 bis 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012, 8023, als grau / anthrazit gelten die Farbtöne 7009 bis 7022 und 7024-7026.
- § 3 Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind alle Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - Nicht zulässig sind Leuchtschilder und Lichtwerbung. Ausnahme: An je 1 Fassade pro Gebäude sind flächige Leuchtschilder und Leuchtbuchstaben ohne Laufschriften oder Lichtwechsel / sich ändernde Lichtstärke auf maximal 5 qm zulässig.
 - Die Oberkante der nicht an den Fassaden angebrachten Werbeanlagen darf eine Höhe von 7,6 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Gesamtgröße dieser Werbeanlagen darf pro Baugrundstück eine Fläche von 1,5 m x 5 m und 7,5 cbm nicht überschreiten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
FH max = Maximale Firsthöhe	SH max = Maximale Stapelhöhe von Lagergut bzw. MH max = Maximale Masthöhe Sendemast

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Gewerbegebiet

0,6	Grundflächenzahl
1,0	Geschoßflächenzahl
FH max	Maximale Firsthöhe (siehe Nr. 2 Textliche Festsetzungen)
SH max	Maximale Stapelhöhe von Lagergut (siehe Nr. 3 Textliche Festsetzungen)
MH max	Maximale Masthöhe Sendemast (siehe Nr. 4 Textliche Festsetzungen)

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

O	Offene Bauweise
---	Baugrenze
---	Überbaubare Grundstücksfläche

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

---	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
---	Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

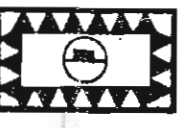


Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs.6 BauGB)

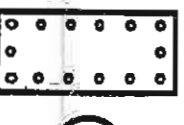
◇ ◇ Erdgasleitung unterirdisch

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN (§ 9 Abs.1 Nr. 17 und Abs.6 BauGB)



Flächen für Aufschüttungen
h=3,50 m = Höhenlage übervorh. Gelände (§ 9 Abs.2 BauGB)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Anpflanzen Bäume



Anpflanzen Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN



Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4, § 18 Abs. 5 Bau NVO)



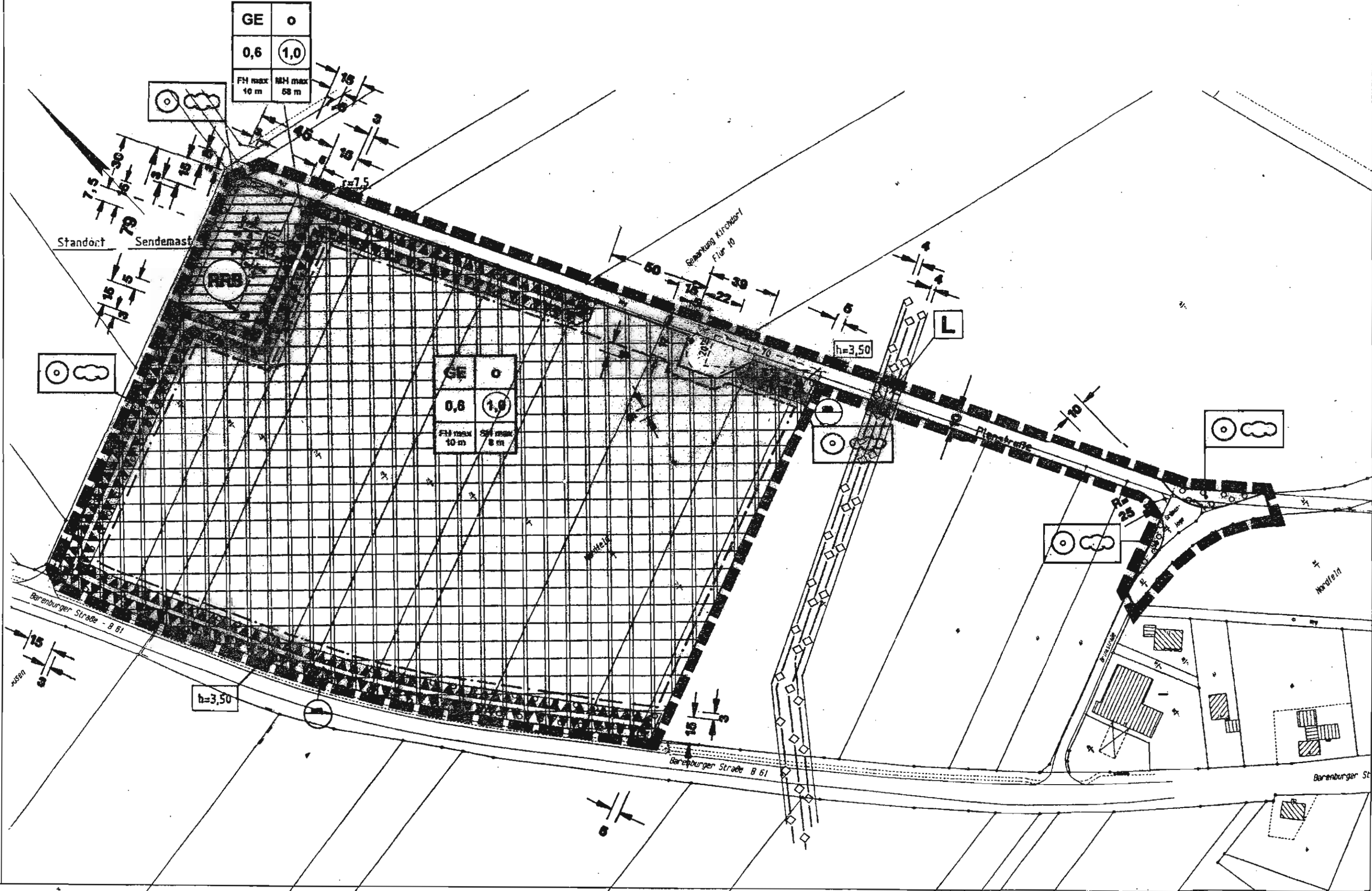
Kennzeichnung: Sichtfläche
(nach RAS-K1 Richtlinien für die Anlage von Straßen, Ausgabe 1988)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Erdgasleitungen (Quelle: Erdgas Münster, Lageplan 1 : 2.000) mit Schutzstreifen beidseitig 4 m

Zeichnerische Festsetzungen M. 1 : 2.000



Mängel der Abwägung

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

Kirchdorf, den 10.08.2006

(Siegel) Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
© Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung
L4-266-1999

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. § des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.06.1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Angaben geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Sulingen, den 14.08.2006

Behörde für Geoinformationen, Landentwicklung und Liegenschaften Sulingen
- Katasteramt Sulingen -

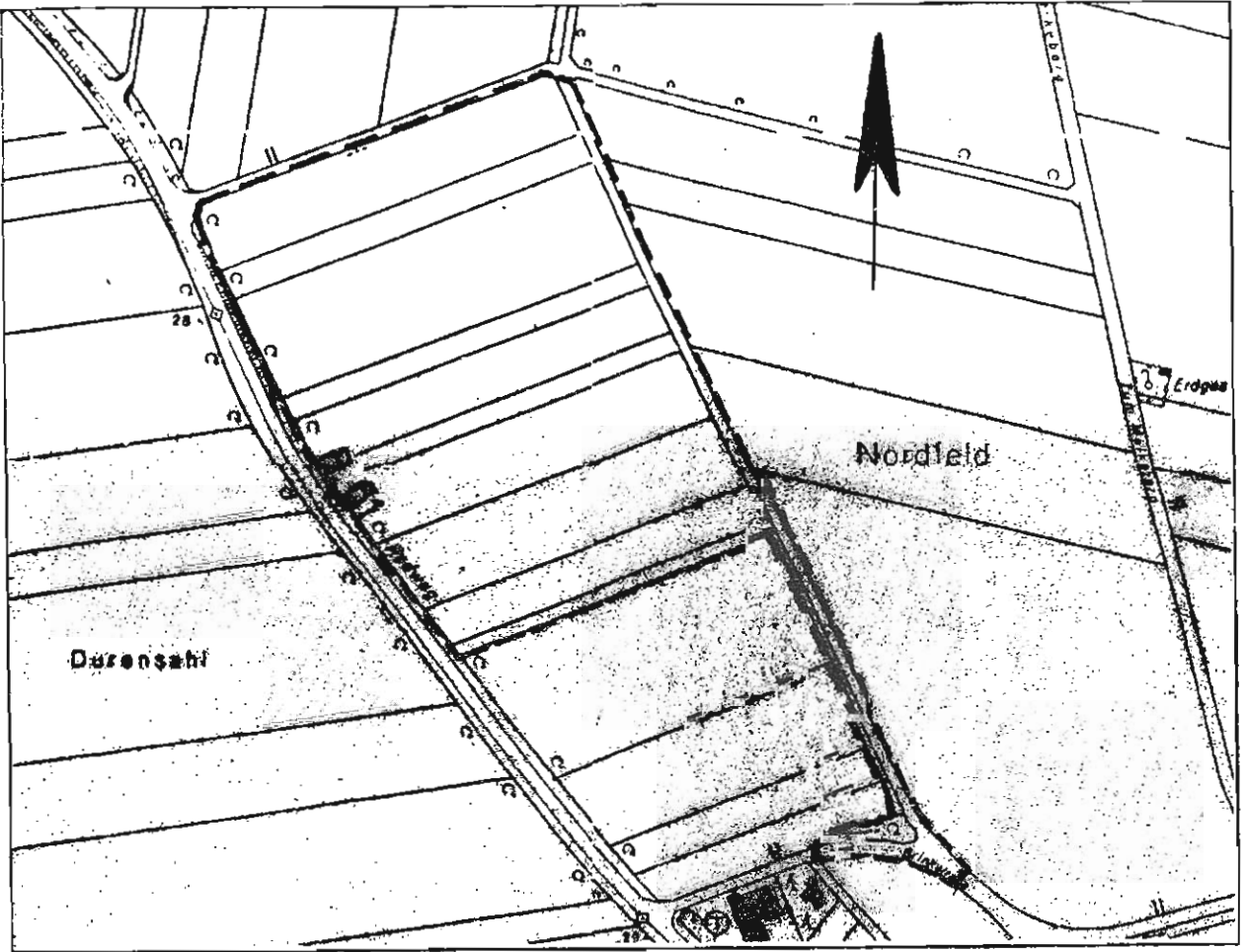
Der Bebauungsplan Nr. 27 „Im Nordfeld - Teilbereich A“ sowie die vorstehende Begründung wurden aufgestellt durch:

Planungsgruppe Grün
Klaus Spiegelhauer
Nienburger Straße 6
Telefon 0421 / 443769
28205 Bremen,
den 09.03.2006
(K. Spiegelhauer)
- Entwurfsverfasser -

2. Ausfertigung

GEMEINDE KIRCHDORF
Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 27
„Im Nordfeld - Teilbereich A“
(mit örtlichen Bauvorschriften)



Lageplan im Maßstab 1 : 5.000 (Hrsg.: Katasteramt Sulingen)

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

nienburger straße 6
28205 bremen
tel. 0421 443769
fax. 0421 4309429
mobil 0171 1170491
email: spiegelh@uni-bremen.de

k. spiegelhauer
planungsgruppe
grün
freischaffender
landschaftsarchitekt