

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Kirchdorf diesen Bebauungsplan Nr. 27 "Im Nordfeld"-Teil B, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Kirchdorf, den _____._____

.....
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am 25.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Im Nordfeld"-Teil B beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kirchdorf, den _____._____

.....

Planunterlagen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Gemarkung: Kirchdorf Flur 10 Maßstab: 1:1.000
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
© 2016



Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds.GVBL. 2003, S.5))
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom: 29.02.2016). 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.

L4-51/2016.

Katasteramt Sulingen,
den _____._____

.....
Unterschrift

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 27 "Im Nordfeld"-Teil B wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach in der Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst

Delmenhorst, den 04.10.2017

gez. Winkenbach

Öffentliche Auslegung

Der Bürgermeister der Gemeinde Kirchdorf hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 "Im Nordfeld"-Teil B und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB 2 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.012017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom08.02.2017 bis 07.03.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kirchdorf, den _____._____

.....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am 29.08.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 27 "Im Nordfeld"-Teil B als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Kirchdorf, den _____._____

.....

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 27 "Im Nordfeld"-Teil B ist gemäß § 10 BauGB am 02.10.2017 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 27 "Im Nordfeld"-Teil B ist damit am 02.10.2017 in Kraft getreten.

Kirchdorf, den _____._____

.....

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Kirchdorf, den _____._____

.....

Nachrichtliche Hinweise

1. Bodenfunde

Aufgrund von Funden in der weiteren Umgebung des Plangebiets wird zukünftig für sämtliche Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes eine denkmalrechtliche Genehmigung, d. h. im Vorfeld der Baumaßnahmen sollten Sondagen durchgeführt werden, erforderlich.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Bauverbots- Baubeschränkungs zonen

Entlang der Bundesfernstraße B 61 (Barenburger Straße) sind die anbaurechtlichen Bestimmungen des § 9 des Fernstraßengesetzes (FStrG) zu beachten. Demnach gilt gemäß § 9 (1) FStrG eine Bauverbotszone (20 m zum Fahrbahnrand) sowie gemäß § 9 (2) FStrG eine Baubeschränkungszone (40 m zum Fahrbahnrand).

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, / § 6, 8 und 9 BauNVO)

1. Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

1.1 Im festgesetzten Gewerbegebiet sind gem. § 8 (2 u. 3) i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Arten von Nutzungen allgemein nicht zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

1.2 Gemäß § 1 (9) BauGB sind Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig.
Ausnahmsweise können i.V.m. § 31(1) BauGB zugelassen werden:
- Kfz-Einzelhandel
- Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben. Wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, der Produktionsbetrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt und der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit dabei deutlich überwiegt.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, 16 - 21a BauNVO)

2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind im Gewerbegebiet bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

3.1 Die unter Bezugsebene für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen im Gewebegebiet ist die der jeweiligen baulichen Anlage am nächsten gelegene befestigte Straßenoberkante.
3.2 Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen ist ist bei Flachdächern die Attika (oberster Abschluss der Wand) und bei geneigten Dächern der First (der höchste Punkt der oberen Dachkonstruktion der Dacheindeckung).
3.3 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist bezogen auf die Mitte des jeweiligen Gebäudes über der mittleren Höhe der unteren Bezugsebene zu messen. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Ausnahmen für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes (z.B. Schornstein, Fahrstuhl, Klimaanlageaufbau) um bis zu 3,0 m zugelassen werden.

Abweichende Bauweise

(gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Innerhalb des Gewerbegebietes, in dem eine abweichende Bauweise festgesetzt wurde, dürfen Gebäude gemäß §22 (4) BauNVO i.Vm. § 5 (5) NBauO an die nördlichen Grundstücksgrenzen ohne Grenzabstand errichtet werden; ansonsten gilt die offene Bauweise.

Leitungsrechte

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5. Die im Bebauungsplan vorgesehene, mit Leitungsrechten zu belastende Fläche dient dem Anschluss der hinterliegenden Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsfläche (u.a. Schmutzwasserkanal) . Begünstigt werden die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012; Stand:letzte berücksichtigte Änderung: § 4 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206)

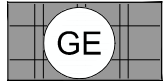
Planzeichnung

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ =0,6

Grundflächenzahl

H = 10 m

Maximal zulässige Gebäudehöhe (max 10 m)

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22+23 BauNVO)



Baugrenzen



Abweichende Bauweise

Verkehrsfläche

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



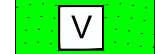
Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: "Verkehrsgrün"

Sonstige Planzeichen

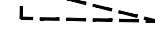
(§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)



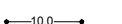
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes



Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche



Sichtdreieck



Bemaßung in Meter

Nutzungsschablone

GE	I	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		
0,6	a			Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise: abweichende Bauweise
H= 10 m				Maximal zulässige Gebäudehöhe (max 10 m)	

Übersichtsplan M. 1:5.000



AUFGESTELLT DURCH
DIE GEMEINDE
KIRCHDORF

Gemeinde Kirchdorf

Samtgemeinde Kirchdorf

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 27

"Im Nordfeld" Teil B

Planverfasser:



Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für
Raum- und Umweltplanung

Dipl.-Ing.

Stefan Winkenbach
Hasberger Dorfstr. 9
27751 Delmenhorst
Tel. 04221 / 444 02

ABSCHRIFT

Datum:

31.05.2017

Maßstab:

1: 1.000

Planstand:

Satzung

