

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ihloge“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 12.03.2004 bis 19.03.2004 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kirchdorf, den 01.04.2006

g.p. Spick

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 23.03.2004 bis einschließlich 22.04.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kirchdorf, den 01.04.2006

g.p. Spick

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 31 „Ihloge“ nach Prüfung der Gedanken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.03.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kirchdorf, den 01.04.2006

g.p. Spick

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB und Hauptsatzung am 01.04.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.04.2006 rechtsverbindlich geworden.

Kirchdorf, den 01.04.2006

g.p. Spick

Bürgermeister



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. 31 "Ihloge".

§ 2 Einfriedungen

Die Sockelhöhe der Gebäude - gleich Oberkante Fußboden des Erdgeschosses - darf 70 cm, bezogen auf die Oberkante Erschließungsstraße, nicht überschreiten.

§ 3 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe der Gebäude - gleich Oberkante Fußboden des Erdgeschosses - darf 70 cm, bezogen auf die Oberkante Erschließungsstraße, nicht überschreiten.

§ 4 Dachneigung

In den Allgemeinen Wohngebieten muß die Dachneigung des Hauptgebäudes mindestens 36° betragen und darf 60° nicht überschreiten. Dachaufbauten, Anbauten bis zu einem Flächenanteil von max. 15 % der Gebäudegrundfläche, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.

§ 5 Dachfarbe

Für die Eindeckung geneigter Dachflächen sind im Allgemeinen Wohngebiet nur rote/rotbunte Dachpfannen zulässig. Als rot/rotbunt gelten die folgenden Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR: 3000 (feuerrot) bis 3005 (weinrot), 3009 (oxidrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8004 (kupferbraun), 8012 (rotbraun), 8023 (orangebraun).

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Eine Ordnungswidrigkeit nach § 91 Abs. 3 NBauO begeht, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 5 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Unzulässige Ausnahmen in den (WA) - Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2

- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4

- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5

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

Das auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht besteht zugunsten der Betreiber und Unterhaltsverpflichteten des Regenrückhaltebereiches (RRB).

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

3.1.1 Die im Geltungsbereich festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächenhaft und dichtwachsend - also frei auch von Zuwegungen jeglicher Art - mit einheimischen, standortgerechten, Laubbäumen und hochwachsenden Laubsträuchern zu bepflanzen. Pro 2,25 m² ist mindestens 1 Pflanze zu verwenden. Hierbei ist mindestens je 7,00 m Länge des Gehölzstreifens ein mindestens 12 m hoch werdender Laubbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

3.1.2 Auf der mit A1 bezeichneten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind 20 Stück einheimische standortgerechte Stieleichen (Quercus robur) zu pflanzen. Die Gehölze können einzeln und in Gruppen von bis zu 5 Stück unregelmäßig auf der Fläche angeordnet werden; eine Reihung ist zu vermeiden. Es können die Anzuchtformen Hochstamm, Stammbusch oder Solitär mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm verwendet werden. Die erforderlichen Grenzabstände nach dem niedersächsischen Nachbarschaftsrecht sind zu beachten. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

3.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Geltungsbereich festgesetzten vorhandenen Bäume sind durch geeignete Schutzmaßnahmen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

3.3 Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Gemeindegebiet (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die zu erwartenden Eingriffe können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht komplett ausgeglichen werden. Gemäß Bilanzierung besteht ein negativer Kompensationsrestwert von 0,6061 Werteinheiten. Beispiel: bei der 100-%igen Aufwertung einer 0,6061 ha großen Fläche wäre ein Ausgleich erreichbar. Der Ausgleich wird im Rahmen Öko-Pool an anderer Stelle in der Gemeinde Kirchdorf durchgeführt und über eine privatrechtliche Regelung gesichert.

3.4 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a und § 9 Abs. 1a (BauGB))

Die gem. Textlichen Festsetzungen Nr. 3.1 und 3.3 im Geltungsbereich und an anderer Stelle im Gemeindegebiet festgesetzten Flächen und durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich werden den jeweiligen Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet.

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__

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Kirchdorf, den _____.200__

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Kirchdorf, Flur 15, Maßstab 1 : 1.000

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 11.02.2004). 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.

VKB Syke/Sulingen, den 01.04.2006
Katasteramt Sulingen L4-35/2004

Unterschrift

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Ihloge“ wurde ausgearbeitet durch

Planungsgruppe Grün,
K. Spiegelhauer, Nienburger Straße 6, 28205 Bremen,
Bremen, den 09.03.2006

Unterschrift

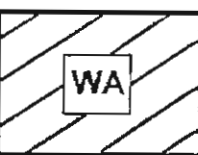
PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

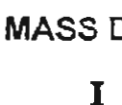
FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl	Bauweise

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,3

Grundflächenzahl

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



Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLACHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



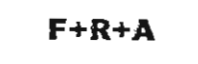
Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



F+R+A - Zweckbestimmung: FUSSGÄNGER, RADFAHRER + ANLIEGER

GRÜNFLACHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

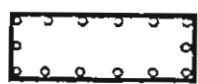


Private Grünfläche

- Zweckbestimmung: REGENRÜCKHALTEBEREICH

- Zweckbestimmung: PARKANLAGE

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)



- Anpflanzen Bäume



- Anpflanzen Sträucher



Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) hier: Darstellung von schmalen Flächen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

HINWEISE

- BauNVO:** Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke von 1990 (BauNVO 1990) maßgeblich.
- 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).

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 (NGO) hat der Rat der Gemeinde Kirchdorf diesen Bebauungsplan Nr. 31 "Ihloge", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

Kirchdorf, den 01.04.2006

Gemeindedirektor

Bürgermeister

2. Aufstellung

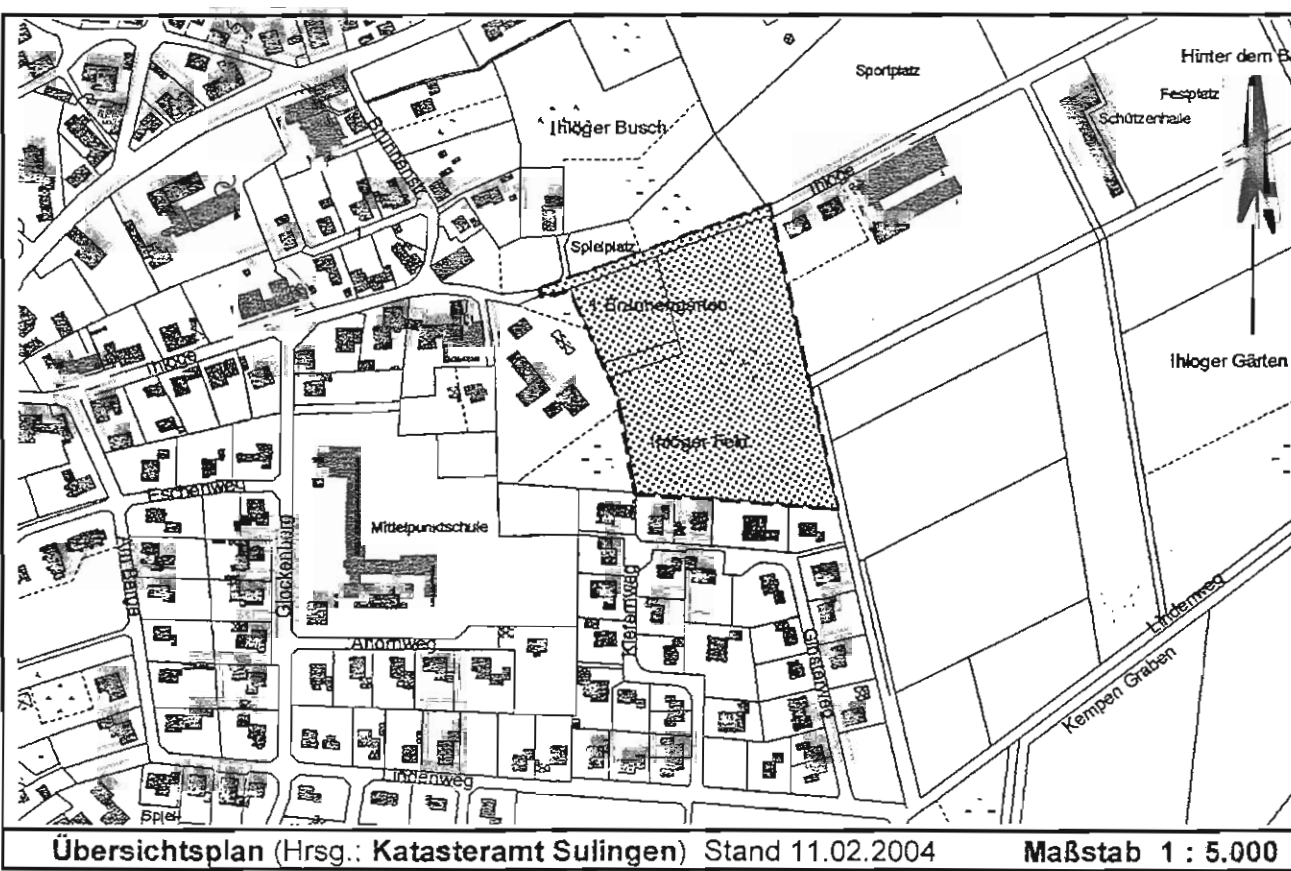
GEMEINDE KIRCHDORF

Landkreis Diepholz

Regierungsbezirk Hannover

Bebauungsplan Nr. 31 "Ihloge"

(mit örtlichen Bauvorschriften)



Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch die Vermessungs- und Katasterbehörde Syke/Sulingen, Katasteramt Sulingen am 11.02.2004, Az.: L4-35/2004

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

nienburger straße 6
28205 bremen

tel. 0421 443769
fax. 0421 4309429

email
spiegelg@uni-bremen.de

k. spiegelhauer
planungsgruppe

grün

freischaffender
landschaftsarchitekt