

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. 31 "Ihloge", 1. Änderung und Neuaufstellung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Kirchdorf, den 27.06.2019  
gez. Könemann L.S.  
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am 04.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Ihloge", 1. Änderung und Neuaufstellung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kirchdorf, den 27.06.2019  
gez. Könemann

Planunterlagen

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte:  
Gemarkung: Kirchdorf Flur 15 Maßstab: 1:1.000  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
© 2018

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: 07.01.2019). 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.  
L4-245/2018.

Katasteramt Sulingen,  
den 24.06.2019  
gez. Franke L.S.  
Unterschrift

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 31 "Ihloge" 1. Änderung und Neuaufstellung wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach in der Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst

Delmenhorst, den 18.06.2019  
gez. Winkenbach

Öffentliche Auslegung / Beschleunigtes Verfahren

Der Bürgermeister der Gemeinde Kirchdorf hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 "Ihloge", 1. Änderung und Neuaufstellung sowie der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 "Ihloge", 1. Änderung und Neuaufstellung mit der Begründung haben vom 18.03.2019 bis 18.04.2019 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren diese auszulegenden Unterlagen gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusätzlich über [www.kirchdorf.de](http://www.kirchdorf.de) unter Bauen&Wohnen/ Bauleitplanverfahren/ Bebauungspläne sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich.

Kirchdorf, den 27.06.2019  
gez. Könemann

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat den Bebauungsplan Nr. 31 "Ihloge", 1. Änderung und Neuaufstellung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.05.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kirchdorf, den 27.06.2019  
gez. Könemann

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 31 "Ihloge", 1. Änderung und Neuaufstellung ist gemäß § 10 BauGB am 01.07.2019 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 31 "Ihloge", 1. Änderung und Neuaufstellung ist damit am 01.07.2019 in Kraft getreten.

Kirchdorf, den 02.07.2019  
gez. Könemann

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. Verhältnis zu Festsetzungen und

örtlichen Bauvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 31

Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften des bisherigen Bebauungsplanes außer Kraft.

2. Bodenfunde

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.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass unter der Pflugschicht noch vor- oder frühgeschichtliche Funde oder Befunde erhalten geblieben sind. Angesichts der Größe des bisher ungebauten Bereiches (> 4.000 m²) ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB, / § 6, 8 und 9 BauNVO)

- Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO  
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,  
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO,  
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO,  
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] Nr. 25a BauGB)

- Auf der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gemäß § 9 [1] Nr.25a BauGB eine Baumreihe mit Obstgehölzen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mindestens 9 Bäume als Hochstamm, der Gruppe der Obstbäume (in Sorten) im Pflanzabstand von ca. 8- 10 m zu pflanzen.  
Die Pflanzungen sind auf die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode (Okt. - Feb.) durchzuführen.

Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] Nr.25b BauGB)

- In der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der Baum- und Strauchbestand durch geeignete Schutzmaßnahmen zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

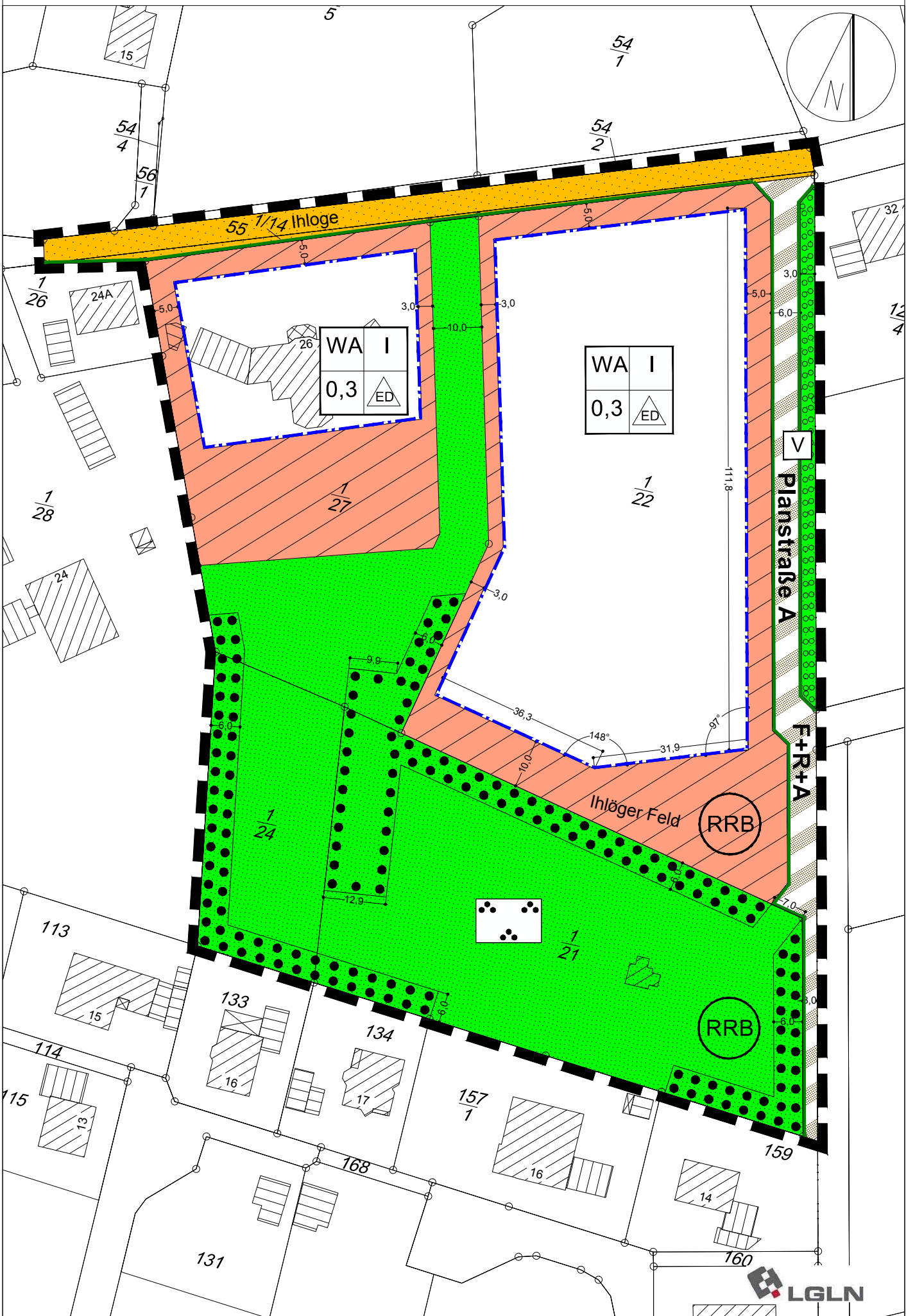
Oberflächenentwässerung (§ 9 [1] Nr. 14 i.V.m. §9 [1] Nr.20 BauGB)

- Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete ist das Oberflächenwasser über Regenrückhaltebecken gedrosselt in die angrenzende Vorflut einzuleiten, wobei die natürliche Abflussspende von 2 l/(sec x ha) nicht überschritten werden darf.

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichnung



Planzeichenerklärung (gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ =0,3 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenzen  
ED Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
F+R+A Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Hier: Fußgänger, Radfahrer, Anlieger, Gewässerunterhaltung  
Straßenbegrenzungslinie

Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

V Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: "Verkehrsgrün"  
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: "Parkanlage"

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

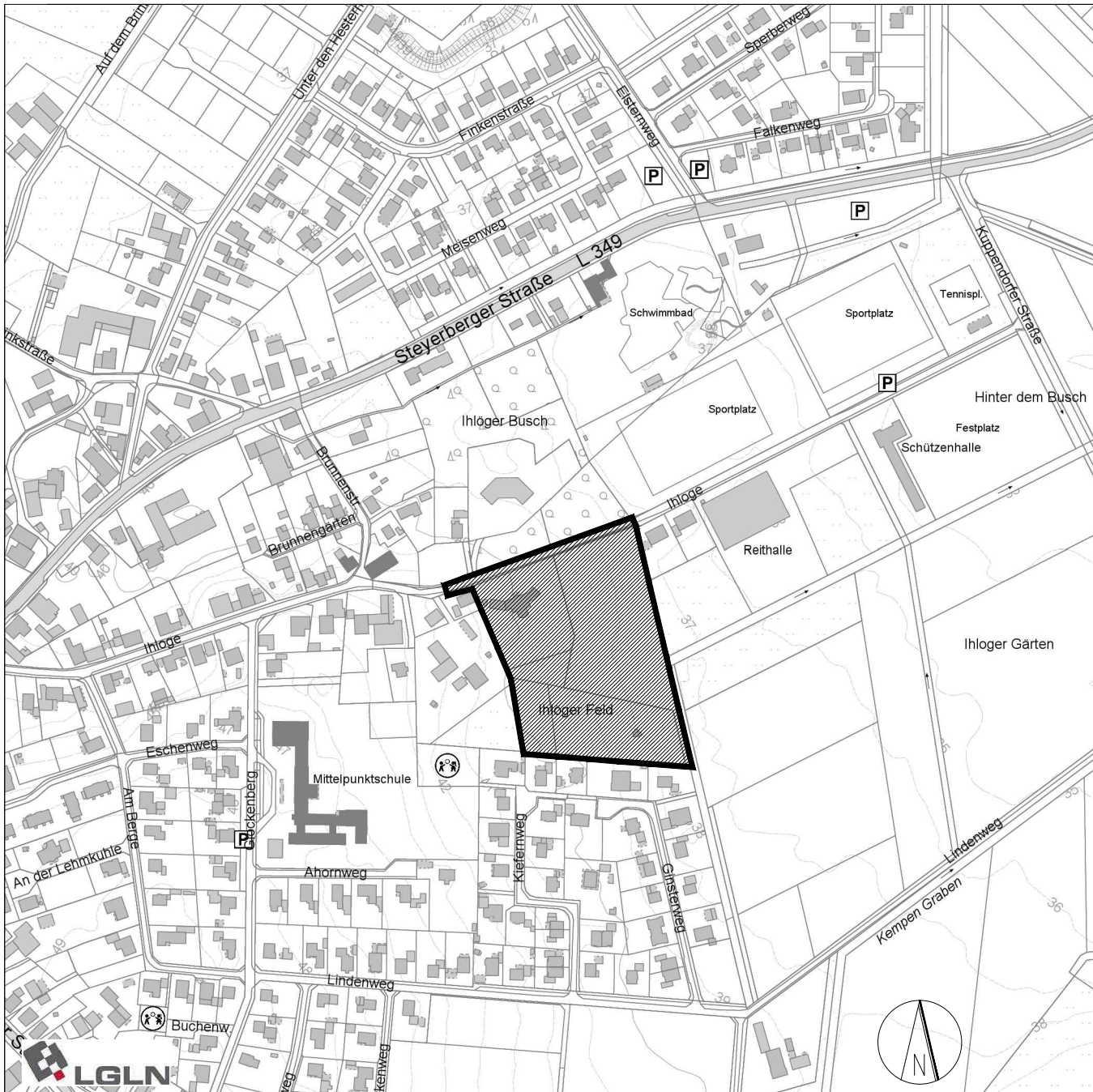
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO )

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Bemaßung in Meter

Nutzungsschablone

WA I Art der baulichen Nutzung als Höchstmaß  
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)  
ED Offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
RRB Unverbindliche Standorte für Regenrückhalteflächen



Übersichtsplan M. 1:5.000

AUFGESTELLT DURCH  
DIE GEMEINDE  
KIRCHDORF

Gemeinde Kirchdorf  
Samtgemeinde Kirchdorf  
Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 31  
"Ihloge" 1. Änderung und  
Neuaufstellung  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Planverfasser:  
Schwarz + Winkenbach  
Bürogemeinschaft für  
Raum- und Umweltplanung  
Dipl. Ing. Stefan Winkenbach  
Hasberger Dorfstr. 9  
27751 Delmenhorst  
Tel. 04221 / 444 02

ABSCHRIFT

Datum: 29.04.2019  
Maßstab: 1: 1.000  
Planstand: SATZUNG  
Ausrichtung der Planzeichnung: NORD