

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. 39 "Erweiterungsbereich Wehrmannsdamm", bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Kirchdorf, den 30.05.2018

gez. Könemann
(Bürgermeister)

L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am 24.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Erweiterungsbereich Wehrmannsdamm" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kirchdorf, den 30.05.2018

gez. Könemann
(Bürgermeister)

Planunterlagen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Gemarkung: Kirchdorf Flur 11 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: 04.07.2016). 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.

Katasteramt Sulingen,
den 21.03.2018

gez. Baudewig

L4-51/2016.

Planverfasser

Der Bebauungsplanes Nr. 39 "Erweiterungsbereich Wehrmannsdamm" wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach in der Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst

Delmenhorst, den 12.03.2018

gez. Winkenbach

Öffentliche Auslegung

Der Bürgermeister der Gemeinde Kirchdorf hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 "Erweiterungsbereich Wehrmannsdamm" 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 30.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 11.09.2017 bis 10.10.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kirchdorf, den 30.05.2018

gez. Könemann
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am 27.02.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 39 "Erweiterungsbereich Wehrmannsdamm" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Kirchdorf, den 30.05.2018

gez. Könemann
(Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 39 "Erweiterungsbereich Wehrmannsdamm" ist gemäß § 10 BauGB am 17.05.2018 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 39 "Erweiterungsbereich Wehrmannsdamm" ist damit am 17.05.2018 in Kraft getreten.

Kirchdorf, den 30.05.2018

gez. Könemann
(Bürgermeister)

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

Denkmalschutz / Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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.

Regenwasserrückhaltung

Das anfallende Regenwasser, das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch geeignete technische Einrichtungen zu bewirtschaften ist, darf dem Loggermoorgraben nur im Rahmen der natürliche Abflussmenge (sog. Meliorationsabfluss) zugeführt werden. Der zulässige Drosselabfluss beträgt max. 2 l/s je ha. Die Dimensionierung des jeweiligen Regenspeichers (Rückhaltevolumen) richtet sich nach den Regelwerken des DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.). Zum Schutz von Boden, Grundwasser und Oberflächengewässern vor qualitativen Beeinträchtigungen sind für die Oberflächenabflüsse von den befestigten bebauten Flächen Art und Umfang ggf. erforderlicher Anforderungen an die Behandlung der Abflüsse auf der Grundlage des DWA-Regelwerks Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (August 2007) zu ermitteln. Auf der Grundlage des Bewertungsergebnisses gemäß DWA-M 153 sind dann die konkreten Planungen der Oberflächenentwässerung (-sanlagen) durchzuführen.

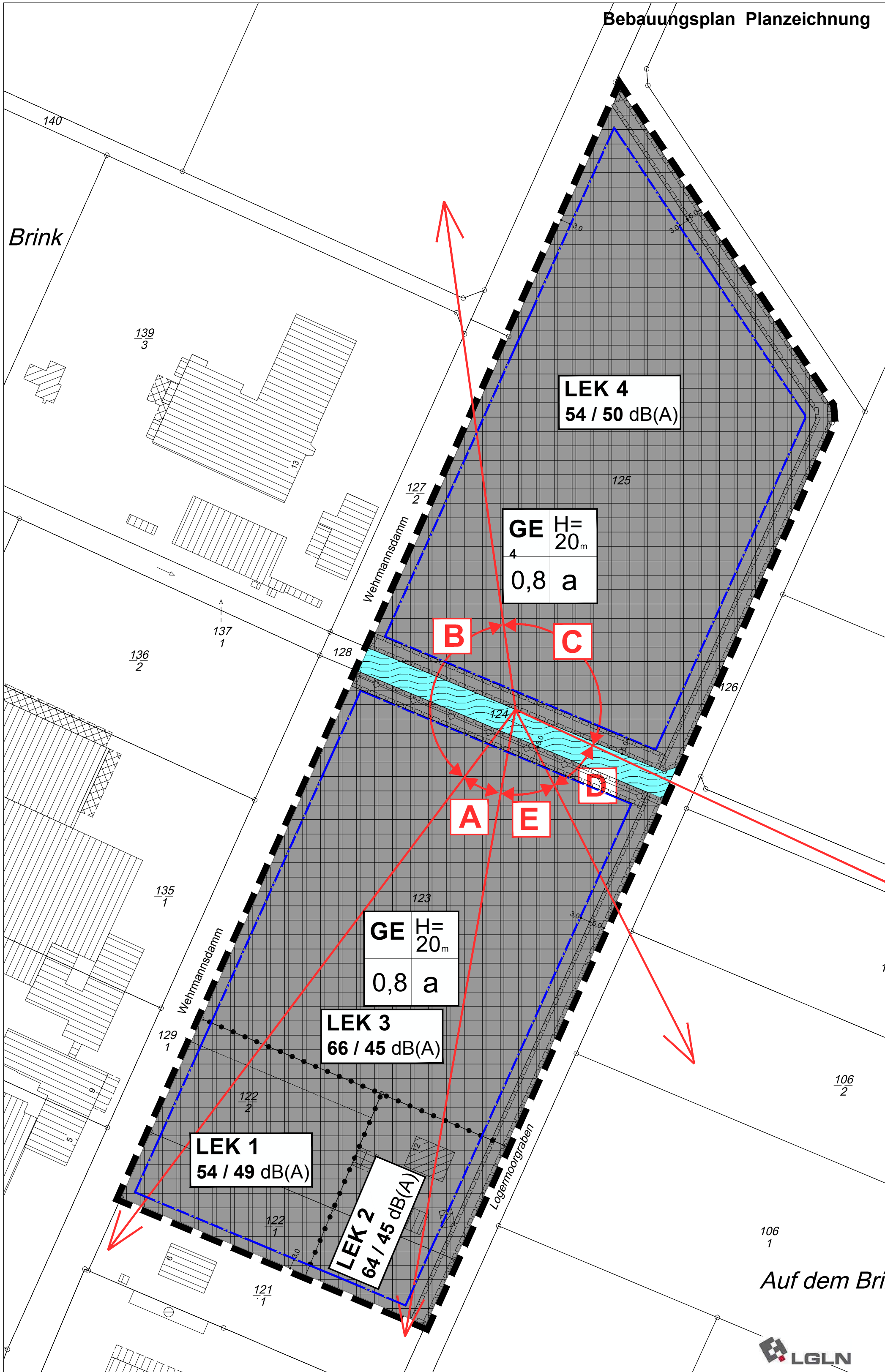
DIN Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften (DIN 18005 und DIN 45691) können im Rathaus der Samtgemeinde Kirchdorf Rathausstraße 12, 27245 Kirchdorf eingesehen werden.

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

- Bauutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.



Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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



Gewerbegebiet

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

0,9 Grundflächenzahl (GRZ)
FH 20,00 maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im Meter über Bezugspunkt

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

a Abweichende Bauweise
Baugrenzen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB + Abs. 6 BauGB)

Unterirdische Abwasser-Druckrohrleitung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB + Abs. 9 BauGB)



Wasserflächen

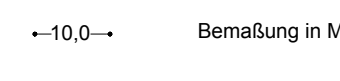
Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)



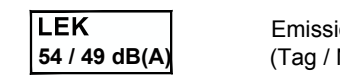
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Trägers der Gewässerunterhaltung zu belastende Fläche



Bemaßung in Meter



Emissionskontingent Lw (Tag / Nacht)



Richtungssektoren für Zusatzkontingente gem. DIN 45691:2006-12 A2 (vgl. auch textl. Festsetzungen)

Nutzungsschablone



Art der baulichen Nutzung maximal zulässige Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt
Grundflächenzahl Bauweise hier: Abweichende Bauweise

Es gilt die BauNVO '90

Textliche Festsetzungen

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

- In den Gewerbegebieten (GE gem. § 8 BauNVO) sind:
 - Tankstellen,
 - Einzelhandel jeder Art, Größe und Sortiment,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb, zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Vergnügungsstätten unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB, 16-21a BauNVO)

- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind in den Gewerbegebieten bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- Die untere Bezugsebene für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen im Gewerbegebiet ist die der jeweiligen baulichen Anlage am nächsten gelegene befestigte Straßenoberkante der Straße "Wehrmannsdamm".

- 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).

- 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 4,0 m zugelassen werden.

Bauweise (§ 22 BauNVO)

- In den Gewerbegebieten ist eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig. Ansonsten gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 [1] Nr. 25a BauGB)

- Die mit einem Fahrrecht zu belastende Fläche dient als Raumstreifen für die Gewässerunterhaltung. Maßnahmen, die einer ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung erschweren, sind auf der Fläche nicht zulässig. Im Zweifelsfall sind Maßnahmenvorhaben mit dem Unterhaltungsträger abzustimmen.

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (§ 1 [4] Nr. 2 BauNVO)

- Emissionskontingente
In den Gewerbegebieten sind nur Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente Lw nach DIN 45691 je m² der Betriebsfläche weder tags (06:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) überschreiten.

- Richtungssektoren
Für die in den - im Plan dargestellten - Richtungssektoren B, C, und E liegenden Immissionsorte dürfen die Emissionskontingente Lw der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:

Sektor	Zusatzkontingent (tags)	Zusatzkontingent (nachts)
B	1 dB	15 dB
C	4 dB	5 dB
E	4 dB	5 dB

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren hat folgende Koordinaten (Geographisches Bezugssystem WGS 84/ UTM zone 32 N):
x = 488908; y = 5687921

Richtungssektor B: 217° rel. Nord / 352° rel. Nord

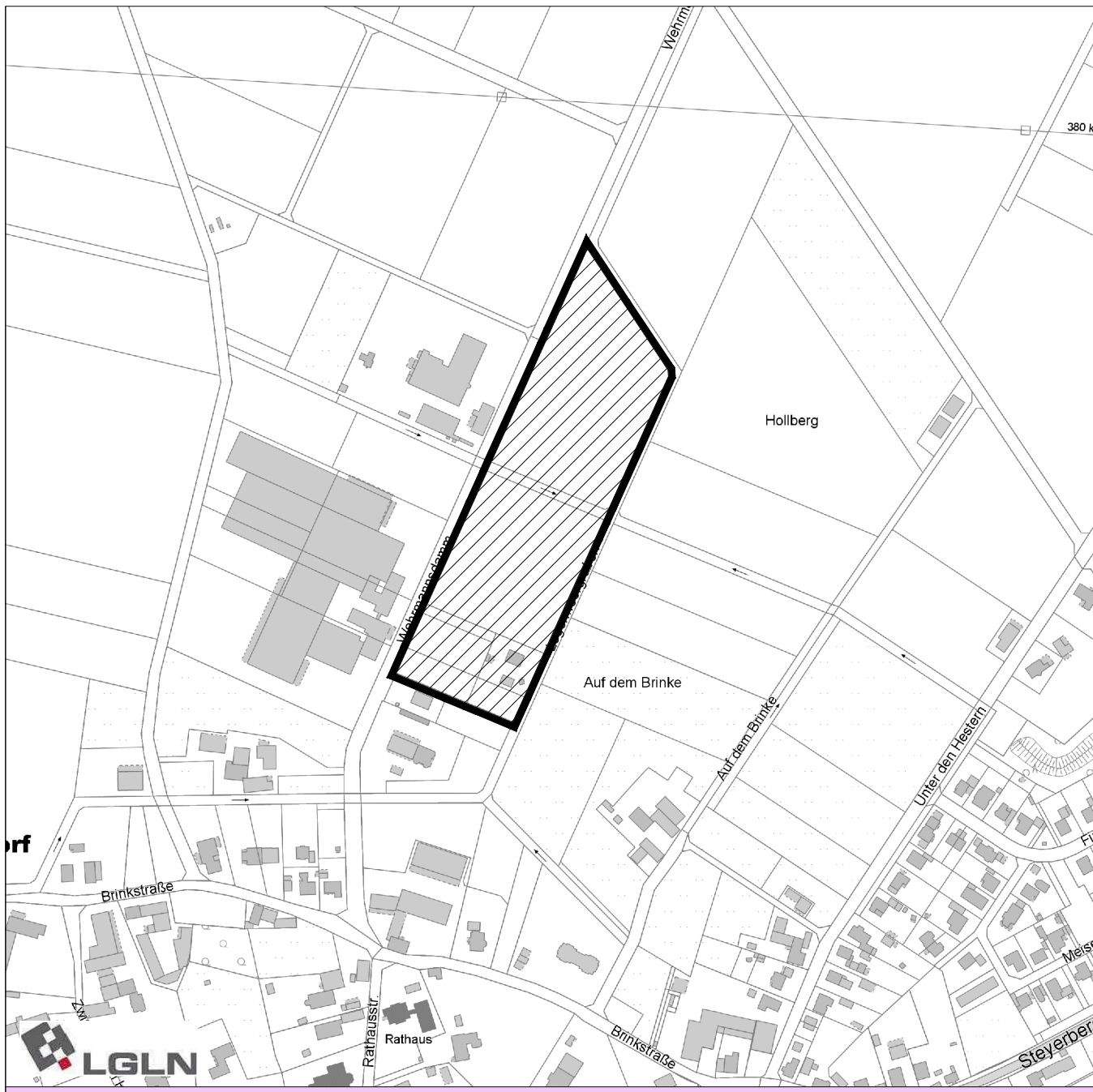
Richtungssektor C: 352° rel. Nord / 190° rel. Nord

Richtungssektor E: 153° rel. Nord / 190° rel. Nord

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionspunkte im Richtungssektor k Lw durch Lw,k + Lw,max zu ersetzen ist. Die Kontingentierung bezieht sich auf die schützenswerte Nachbarschaft außerhalb des Gewerbebetriebes.

6.2 Sonderfallregelungen

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig ist.



Übersichtsplan M. 1:5.000



AUFGESTELLT DURCH
DIE GEMEINDE
KIRCHDORF

Gemeinde Kirchdorf
Samtgemeinde Kirchdorf
Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 39
"Erweiterungsbereich
Wehrmannsdamm"

Bei gleichzeitiger Teiländerung des
Bebauungsplanes Nr.12 "Auf dem Brinke III"

Planverfasser:
Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für
Raum- und Umweltplanung

Dipl.-Ing. **Stefan Winkenbach**
Haberger Dorfstr. 9
27751 Delmenhorst
Tel. 04221 / 444 02

ABSCHRIFT

Datum:	Maßstab:	Planstand:	
14.11.2017	1: 1.000	Satzung	NORD