

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. 41 "Unter den Hestern", bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Kirchdorf, den 08.06.2018

gez. Könemann
(Bürgermeister)

L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am 28.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Unter den Hestern" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kirchdorf, den 08.06.2018

gez. Könemann
(Bürgermeister)

Planunterlagen
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Gemarkung: Kirchdorf Flur 11 Maßstab: 1:1.000
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) © 2017

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: 16.05.2017). 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.
L4-130/2017
Katasteramt Sulingen,

den 04.06.2018

L.S.

gez. Baudewig

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 41 "Unter den Hestern" wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach in der Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst

Delmenhorst, den 16.05.2018

gez. Winkenbach

Öffentliche Auslegung
Der Bürgermeister der Gemeinde Kirchdorf hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 "Unter den Hestern" 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 21.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 02.01.2018 bis 02.02.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren diese auszulegenden Unterlagen gem. § 4 a Abs. 3 BauGB zusätzlich über www.kirchdorf.de unter Bauen&Wohnen/ Bauleitplanverfahren/ Bebauungspläne sowie über das Landesportal https://uvp.niedersachsen.de zugänglich.

Kirchdorf, den 08.06.2018

gez. Könemann
(Bürgermeister)

Erneute öffentliche Auslegung

Der Bürgermeister der Gemeinde Kirchdorf hat dem zweiten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 "Unter den Hestern" 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 01.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 12.03.2018 bis 27.03.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren diese auszulegenden Unterlagen gem. § 4 a Abs. 3 BauGB zusätzlich über www.kirchdorf.de unter Bauen&Wohnen/ Bauleitplanverfahren/ Bebauungspläne sowie über das Landesportal https://uvp.niedersachsen.de zugänglich.

Kirchdorf, den 08.06.2018

gez. i.A. Heuermann

Satzungsbeschluss
Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 41 "Unter den Hestern" ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 41 "Unter den Hestern" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Kirchdorf, den 08.06.2018

gez. i.A. Heuermann

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 41 "Unter den Hestern" ist gemäß § 10 BauGB am 01.06.2018 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 41 "Unter den Hestern" ist damit am 01.06.2018 in Kraft getreten.

Kirchdorf, den 08.06.2018

gez. i.A. Heuermann

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. Gewässerunterhaltung
Der als öffentliche Grünfläche festgesetzte Schutzstreifen zur Durchführung von Gewässerunterhaltungsarbeiten ist dauerhaft von Anfüllungen, Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die Lagerung von Baustoffen oder anderen Gütern ist dort ebenfalls unzulässig.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 u. 6 BauGB)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 [1] 6 BauGB)
Im Geltungsbereich sind gem. § 9 [1] Nr. 6 BauGB je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16,18 BauNVO)
3.1 Bezugsebene für festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die der jeweiligen baulichen Anlage am nächsten gelegene befestigte Straßenoberkante.
3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Schornsteine, Fahrstuhl, Schächte und Antennenträger um max. 1 m ist zulässig.

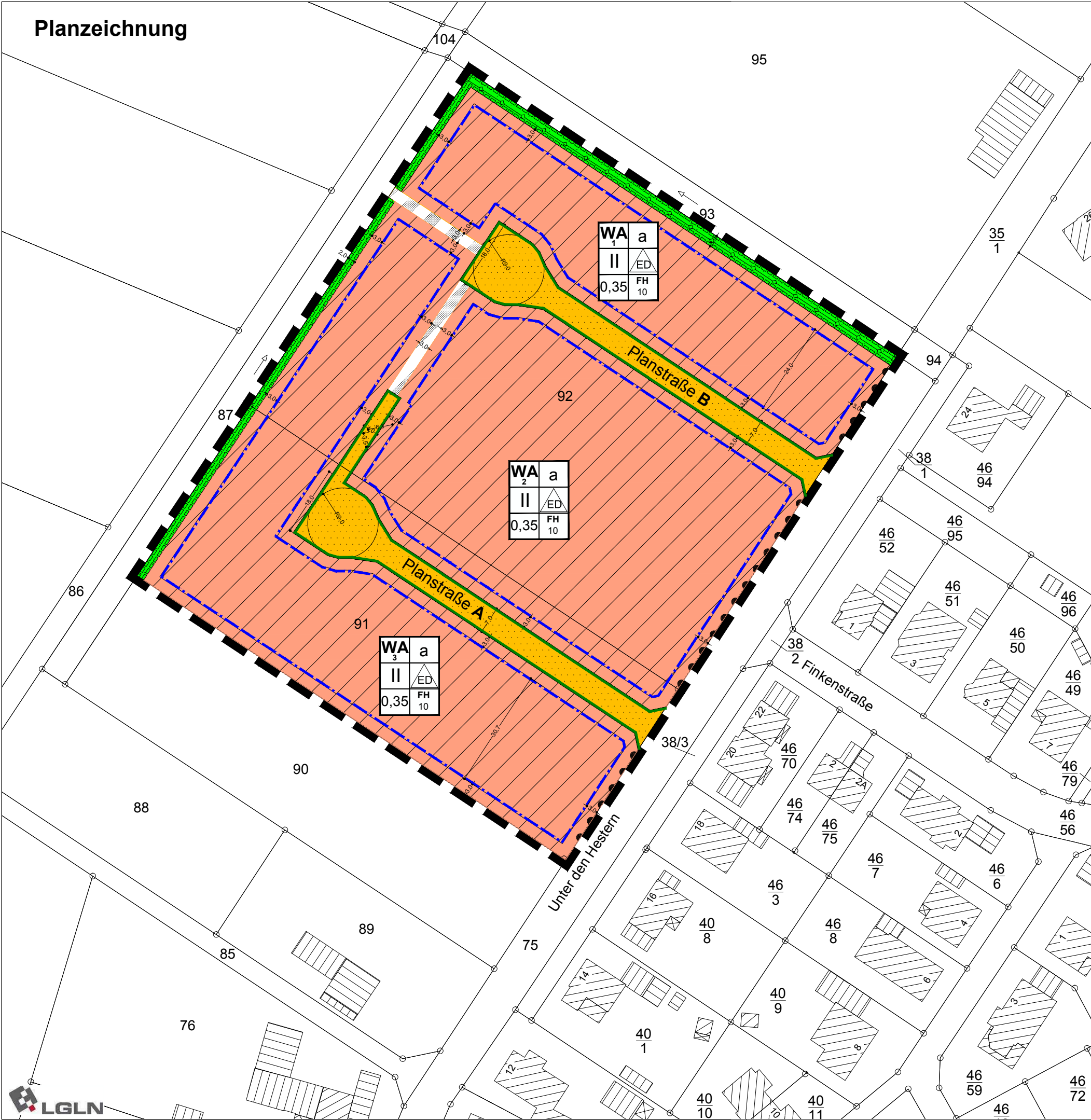
4. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22,23 BauNVO)
Die abweichende Bauweise (a) ist definiert wie die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 25 m nicht überschreiten darf.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] 25a BauGB)
Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit naturnahen Strauch-Baumhecken aus standortheimischen Gehölzarten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 [1] Nr. 14 i.V.m. §9 [1] Nr.20 BauGB)
Das innerhalb der Flächen der allgemeinen Wohngebiete von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken zu versickern. Die Versickerung muss flächenhaft in flachen, begrünten Versickerungsmulden durch den belebten Oberboden erfolgen.

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012; zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338).



Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

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

GRZ =0,35 Grundflächenzahl
H = 10 m Maximal zulässige Gebäudehöhe (max. 10 m)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenzen
a abweichende Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Hier Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

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

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

Unterirdische Abwasser-Druckrohrleitung

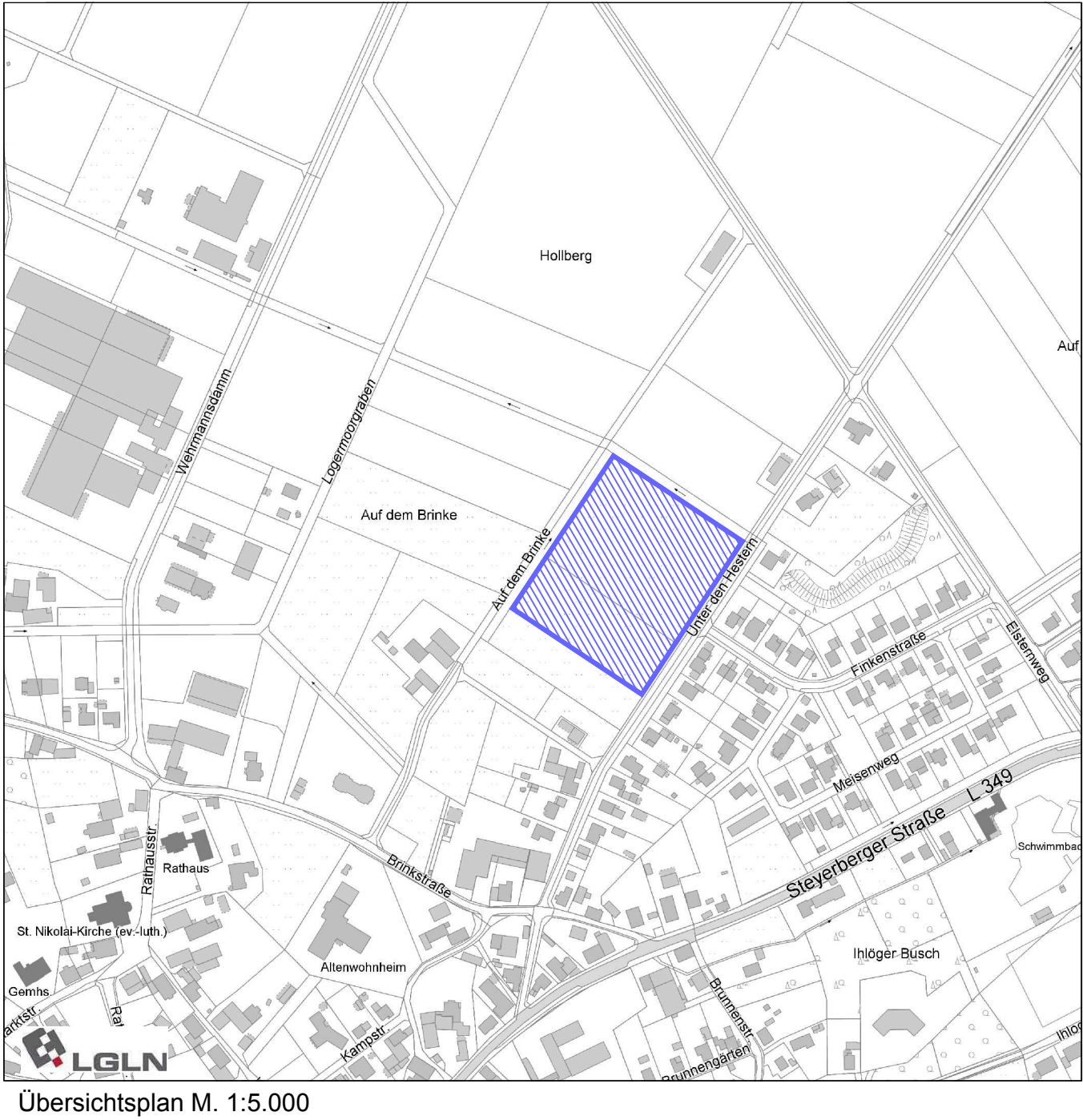
Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Bemaßung in Meter

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise:
abweichende Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Maximal zulässige Gebäudehöhe (max. 10 m)



Übersichtsplan M. 1:5.000

AUFGESTELLT DURCH
DIE GEMEINDE
KIRCHDORF

Gemeinde Kirchdorf
Samtgemeinde Kirchdorf
Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 41
"Unter den Hestern"
(Verfahren nach §13b BauGB)

Planverfasser:

Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für
Raum- und Umweltplanung

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

AUSFERTIGUNG

Datum: 14.02.2018	Maßstab: 1: 1.000	Planstand: SATZUNG	NORD
-----------------------------	-----------------------------	------------------------------	-------------