

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. 43 "Im Nordfeld Teil C", bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Kirchdorf, den 30.04.2020
gez. Könemann (Bürgermeister) L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am 27.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Im Nordfeld Teil C" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kirchdorf, den 30.04.2020
gez. Könemann

Planunterlagen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Gemarkung: Kirchdorf Flur 10 Maßstab: 1:1.000
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
© 2019



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 14.04.2020 L.S. gez. Si. Franke
Unterschrift

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 43 "Im Nordfeld Teil C" wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach in der Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst

Delmenhorst, den 03.04.2020
gez. Winkenbach

Öffentliche Auslegung

Der Bürgermeister der Gemeinde Kirchdorf hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 "Im Nordfeld Teil C" 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 03.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 12.07.2019 bis 12.08.2019 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 _____

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat den Bebauungsplan Nr. 43 "Im Nordfeld Teil C" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.03.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kirchdorf, den 30.04.2020
gez. Könemann

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 43 "Im Nordfeld Teil C" ist gemäß § 10 BauGB am 02.06.2020 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 43 "Im Nordfeld Teil C" ist damit am 02.06.2020 in Kraft getreten.

Kirchdorf, den 10.06.2020
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 _____

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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

- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
- 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.
- 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)

- Grundflächenzahl im GE 1 (§ 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.
- 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 obere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen 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 3,0 m zugelassen werden.

Abweichende Bauweise

(gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)

- Innerhalb des Gewerbegebietes, in dem die abweichende Bauweise "a1" festgesetzt wurde, dürfen Gebäude gemäß §22 (4) BauNVO i.V.m. § 5 (5) NBauO an die nördlichen Grundstücksgrenzen ohne Grenzabstand errichtet werden; ansonsten gilt die offene Bauweise.
- Innerhalb der Gewerbegebiete, in denen die abweichende Bauweise "a2" festgesetzt wurde, dürfen Gebäude die Länge von 50 m überschreiten; ansonsten gilt die offene Bauweise.

Leitungsrechte

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Nachrichtliche Hinweise

1. Verhältnis zu älteren Bebauungsplänen

Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.

2. 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.

3. Bauverbots- Baubeschränkungszone

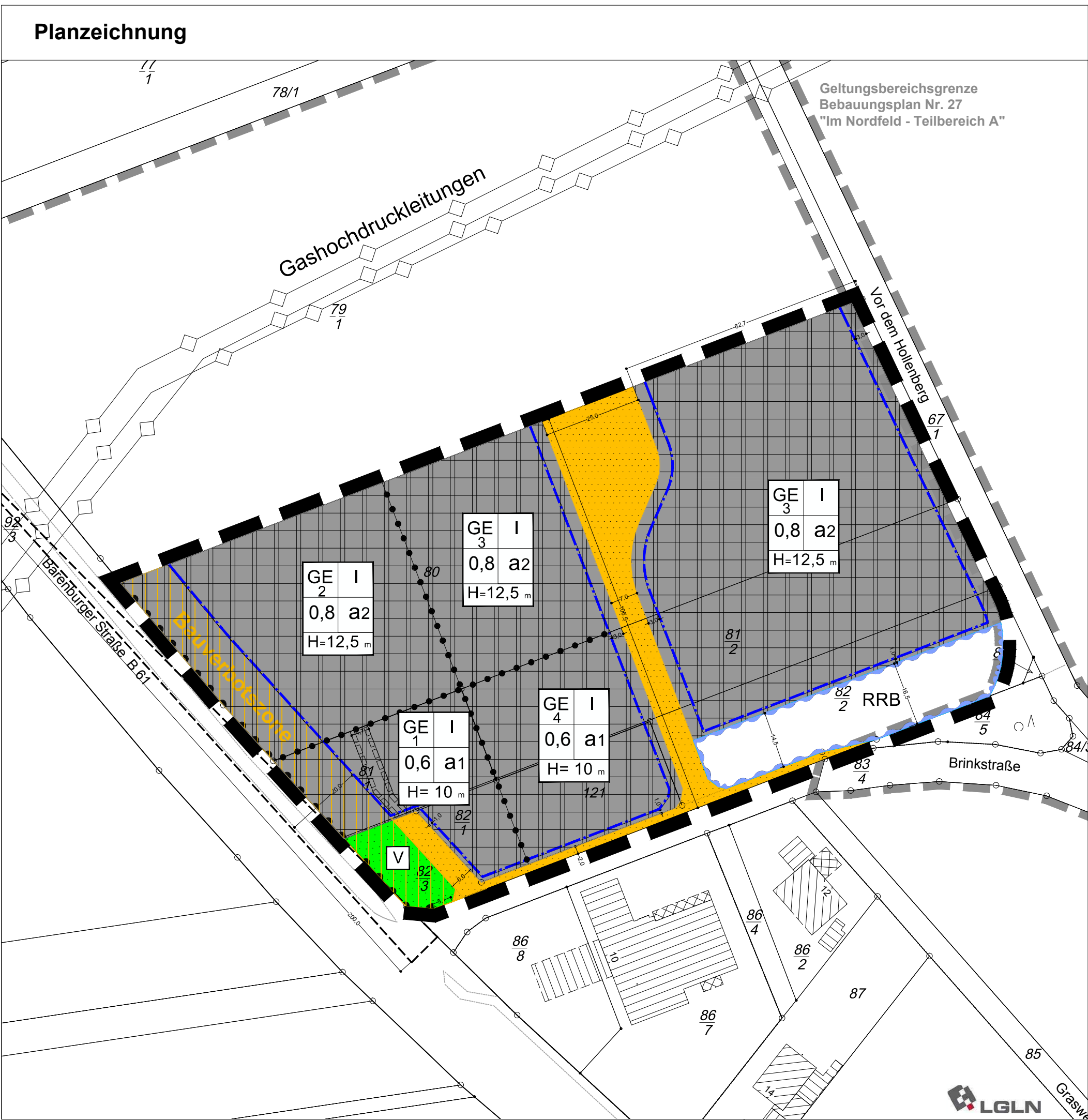
Entlang der Bundesfernstraße B 61 (Barenburger Straße) sind die anbaurechtlichen Bestimmungen des § 9 des Fernstraßengesetzes (FStrG) zu beachten. Demnach gilt gemäß § 9 (1) FStrG eine Bauverbotszone (20 m zum Fahrbahnrand) sowie gemäß § 9 (2) FStrG eine Baubeschränkungszone (40 m zum Fahrbahnrand).

4. Bereich ohne Trinkwasseranschluss

Bei der Ansiedlung von Betrieben ist zu berücksichtigen, dass im GE2 nur solche Nutzungen vorzusehen sind, die keinen Trinkwasseranschluss benötigen (wie z. B. Lagerhalle, Parkplätze Abstellflächen).

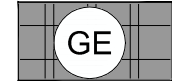
Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch 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).
- Planzeichungsverordnung 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.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012; Stand: letzte berücksichtigte Änderung durch Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88)



Planzeichenerklärung (PlanZV 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 = 0,8 Grundflächenzahl
H = 12 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
a1 Abweichende Bauweise
(+ Kennziffer / vgl. textl. Festsetzungen)

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

V Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: "Verkehrsgrün"

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

RRB Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung: "Regenrückhaltebecken"

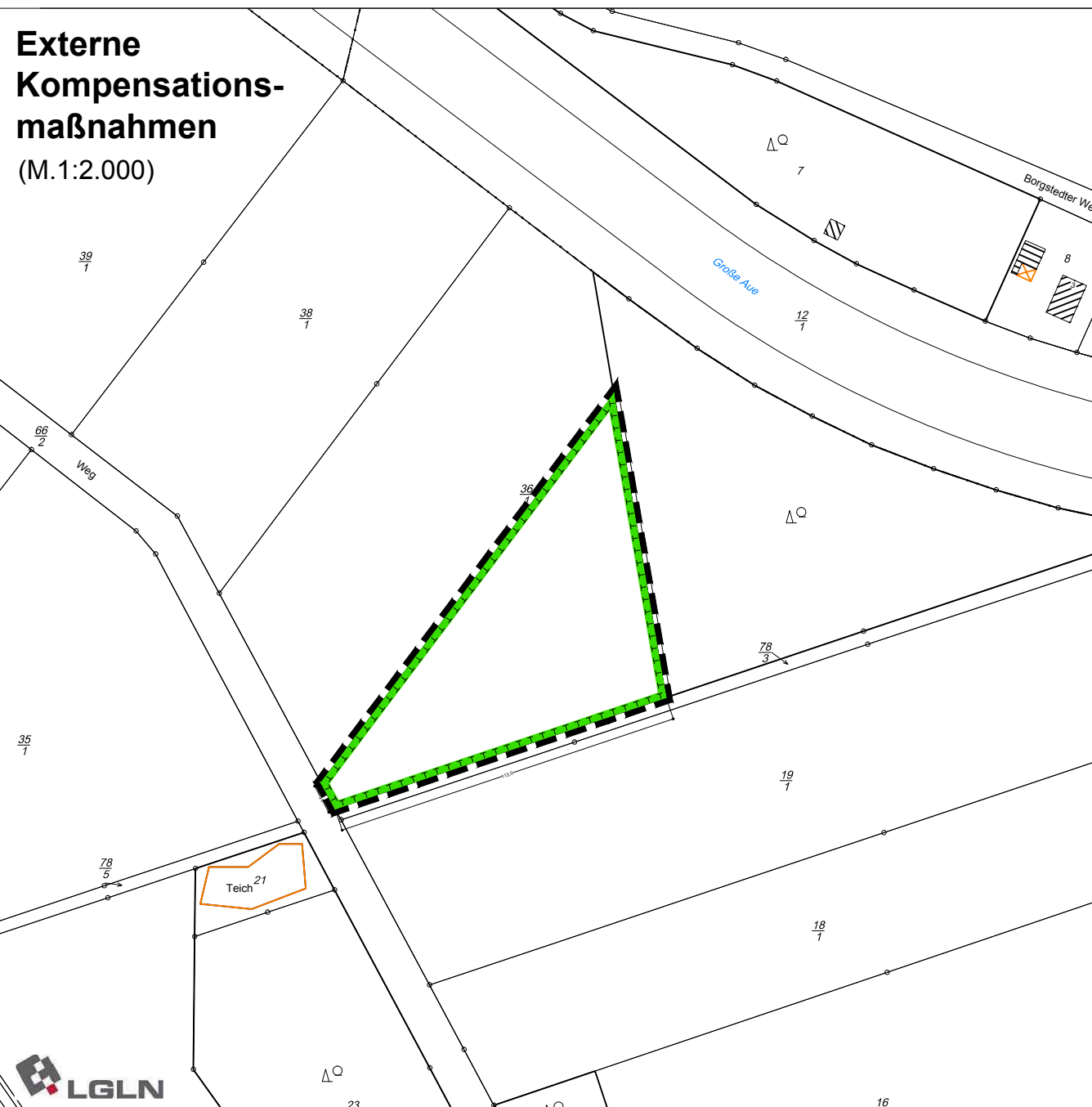
Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes
Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
Sichtdreieck
Bemaßung in Meter

Nutzungsschablone

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

Externe
Kompensations-
maßnahmen
(M.1:2.000)

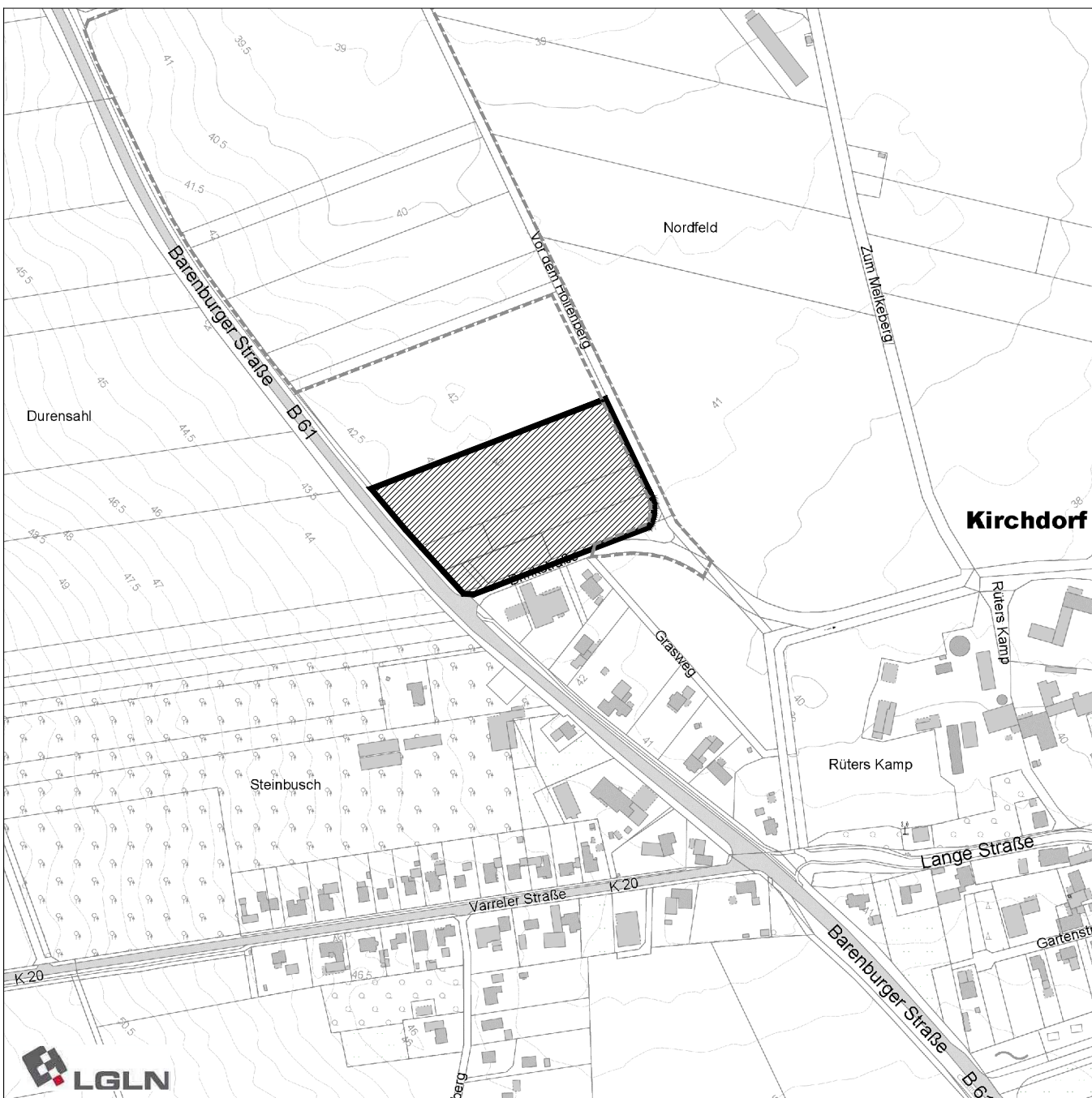


Textliche Feststzung zu externen Kompensationsmaßnahmen



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 36/1 der Flur 5 in der Gemarkung Kirchdorf ist entsprechend dem oben dargestellten Flächenkonzept eine mindestens 6.255 m² große Fläche aus der Ackernutzung zu nehmen und als artenreiches, Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die Extensivgrünlandfläche ist durch Weidepfähle/Pföcke deutlich zu markieren.
- Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:
 - Ansaat durch Aufbringung von zertifiziertem Regiosaatgut, ein- bis zweischürige Mahd ab dem 20.06. eines jeden Jahres, ggf. Nachmahd.
 - Die Mahd ist von innen nach außen durchzuführen, das Mähgut ist abzufahren.
 - Walzen, Schleppen, Striegeln sind in der Zeit vom 15.3. bis zum 1.7. nicht zulässig.
 - Umbbruch, Veränderung des Reliefs oder Neumansaat der Flächen sind nicht zulässig.
 - Der Einsatz von chemischen Schädigungs- und Unkrautbekämpfungsmitteln (Pestiziden) sowie von Düngemitteln ist nicht gestattet. Eine Ausnahme stellt das Ausbringen von Festmist dar, dessen Menge auf das Niveau des Entzugs durch die jährliche Nutzung beschränkt und deshalb grundsätzlich nach der Nutzung ausgespracht werden muss.
- Die Durchführung der Kompensationsmaßnahme hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen.



Übersichtsplan M. 1:5.000



AUFGESTELLT DURCH
DIE GEMEINDE
KIRCHDORF

Gemeinde Kirchdorf
Samtgemeinde Kirchdorf
Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 43
"Nordfeld Teil C"

Planverfasser:

Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für
Raum- und Umweltplanung

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

ABSCHRIFT

Datum: 19.02.2020
Maßstab: 1: 1.000
Planstand: SATZUNG
NORD