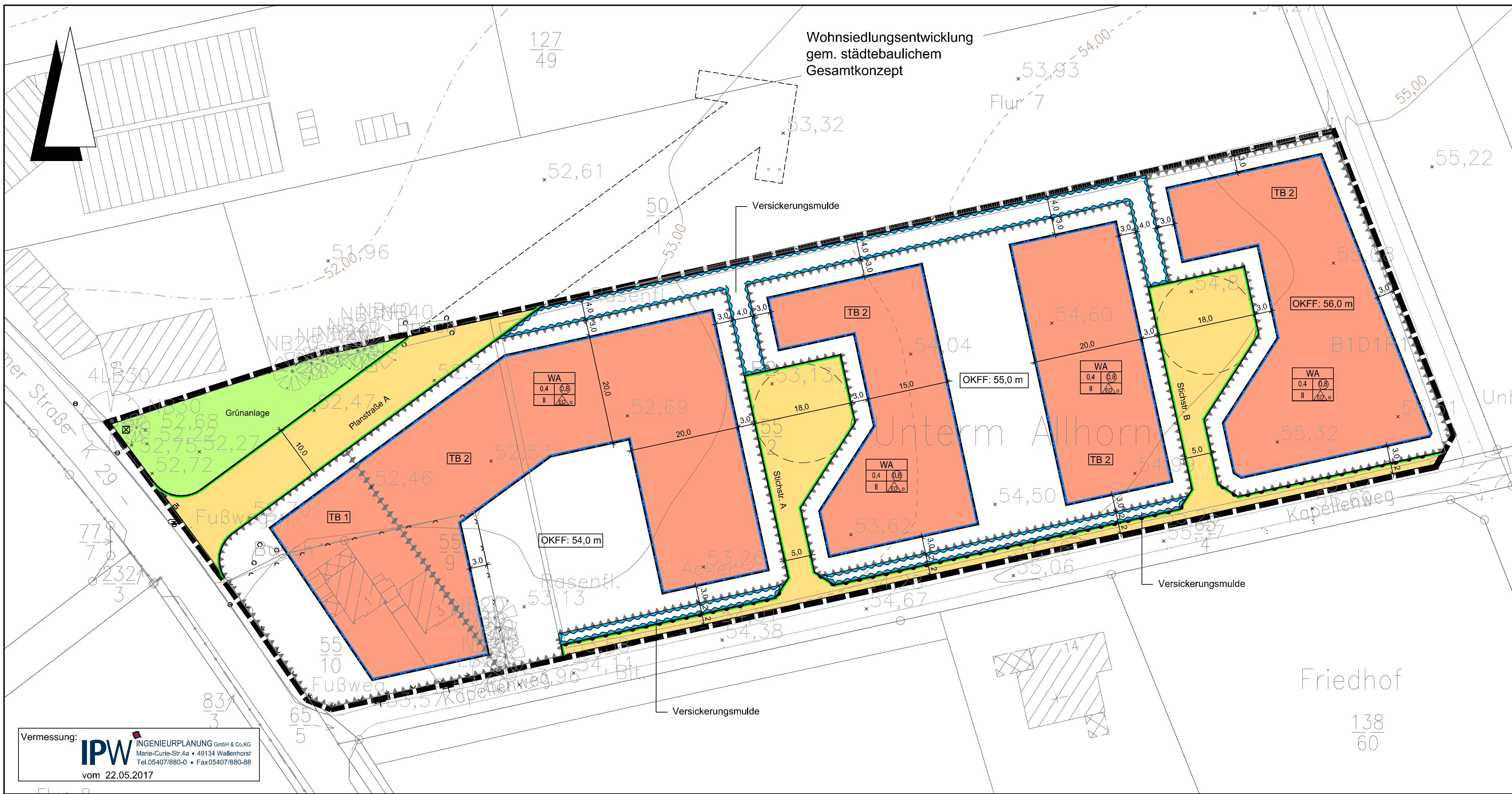




Vermessung: **IPW** INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Marie-Curie-Str. 4 • 49134 Wallenhorst
Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88
vom 22.05.2017

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenvorschrift 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenvorschrift vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Flurstücksnummer

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

OKFF Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen der Flächen für besonders Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

TB 1 Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Höhenlage der Gebäude** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO
Die durch Planeinschrieb festgesetzte Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OKFF) über Normalhöhennull (NNH) darf geringfügig um maximal 0,50 m überschritten werden.
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO
a) Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung, darf 6,50 m nicht überschreiten.
b) Die Firsthöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zur Dachoberkante (höchster Punkt des Daches), darf 9,50 m nicht überschreiten.
- 1.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei und bei Doppelhäusern auf maximal eine (je Doppelhaushälfte) begrenzt.
- 1.5 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist - unbeschadet der Rechte Dritter - über naturnah gestaltete Versickerungsmulden (und/oder Rigolen und/oder Versickerungsschächte) auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.

Die Zuleitung des auf den Hofflächen anfallenden Oberflächenwassers zu den oberirdischen Versickerungsmulden muss oberirdisch in Pflaster- oder bewachsenen Rasenmulden, Kastenrinnen oder Ähnlichem erfolgen. Das Anlegen von kombinierten Mulden-Rigolensystemen ist zulässig. Dachflächen können nach Filterung der Abflüsse auch direkt in die Rigolen entwässern. Die Versickerungsanlagen sind nach dem technischen Regelwerk DWA-A 138 für ein 5-jährliches Niederschlagsereignis zu bemessen.

1.6 Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- a) Innerhalb der festgesetzten Flächen sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den von der „Haldemer Straße“ sowie der Hauptbahnstrecke Osnabrück-Bremen ausgehenden Schallimmissionen zu treffen:

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen (Tabelle 8, DIN 4109)

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	EG und OG	Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen (TB)	
		1	2
V			VI

- a) Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.
- b) Im Teilbereich 1 ist die Lage der Außenwohnbereiche im Lärmschatten von Gebäuden, Gebäudeteilen, Nebengebäuden oder Wänden zulässig (auf der von der K 29 „Haldemer Straße“ abgewandten Seite; das heißt hinter Wänden oder Bauwerken mit einem Mindestschalldämm-Maß von $R_w = 25$ dB, einer Mindesthöhe von 2,5 m und einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßeneachse der K 29).

1.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- a) Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit naturraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen.
- b) Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger naturraumtypischer Laubbaum (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

2.1 Dachausbildung

- a) Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 18° und 45° zulässig. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile (wie Dachaufbauten, Erker und Frontspieße) sind von dieser Regelung ausgenommen.

- b) Dachaufbauten (Gauben) und Dachneinschnitte sind bis maximal 1/2 der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang bzw. vom Walmdach einhalten.

2.2 Vorgärten

- Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist und der Gebäudefront - verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, mindestens in einer Tiefe von 3,00 m - wird als Vorgarten festgesetzt.

Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.3 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind durch Mauern bis max. 0,40 m Höhe oder lebende Hecken bis max. 0,80 m zulässig.

2.4 Abfallbehälter

Abfallbehälter / Wertstoffsammelbehälter in Vorgartenflächen bzw. in den zur Verkehrsanlage zugewandten Flächen sind abzudecken und/oder einzufrieden.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Erdarbeiten gemäß § 13 NDSchG

Auf den direkt östlich an das Plangebiet anschließenden Ackerflächen der Gemarkung Lemförde konnten in den letzten Jahren zahlreiche Funde des Früh- bis Spätmittelalters geborgen werden. Es muss auch im Plangebiet des hier anstehenden Bebauungsplans mit weiteren archäologisch relevanten Funden, möglicherweise sogar mit frühmittelalterlichen Siedlungsresten gerechnet werden.

Daher ist auch für den Bebauungsplan Nr. 8 eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG für die Erdarbeiten erforderlich. Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Diepholz hält eine sogenannte „Harte Prospektion“ in Form von zwei je 4 m breiten Suchschnitten in Längsrichtung der überbaubaren Fläche im Vorfeld der Erschließung für angezeigt. Die Suchschnitte können in den nicht überbaubaren Bereichen unterbrochen werden. Die fachgerechte Begleitung des Oberbodenabtrags im Bereich der Planstraßen erscheint aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde im vorliegenden Fall kein repräsentatives Ergebnis zu versprechen.

3.2 Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.3 Schalldämmwerte

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

3.4 Geruchsimmissionen

Das geplante Baugebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Geruchsimmissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben, sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen.

3.5 Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet wird von der K 29 „Haldemer Straße“ im Westen und den Bahnanlagen im Nordwesten beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße bzw. der Bahnanlagen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehender Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3.6 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden im Bauamt der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ eingesehen werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Stemsborn diesen Bebauungsplan Nr. 8 "Unterm Allhorn", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Stemsborn, den 22.10.2019

(SIEGEL)

Bürgermeister

gez. H.Lindemann

Der Gemeindedirektor

gez. Scheibe

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stemsborn hat in seiner Sitzung am 09.04.019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stemsborn, den 04.11.2019

Der Gemeindedirektor

gez. Scheibe

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Stemsborn, Flur 7
Maßstab: 1:500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2017



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-133/2017 Stand vom 22.05.2017). 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.

Sulingen, den 14.11.2019

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden
Katasteramt Sulingen -

(SIEGEL)

gez. St.France

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Stemsborn hat in seiner Sitzung am 09.04.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 13.05.019 bis 14.06.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Stemsborn, den 04.11.2019

Der Gemeindedirektor

gez. Scheibe

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stemsborn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.10.2019 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stemsborn, den 04.11.2019

Der Gemeindedirektor

gez. Scheibe

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 8 "Unterm Allhorn" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 17.01.2020 rechtsverbindlich geworden.

Stemsborn, den 24.01.2020

Der Gemeindedirektor

gez. Scheibe

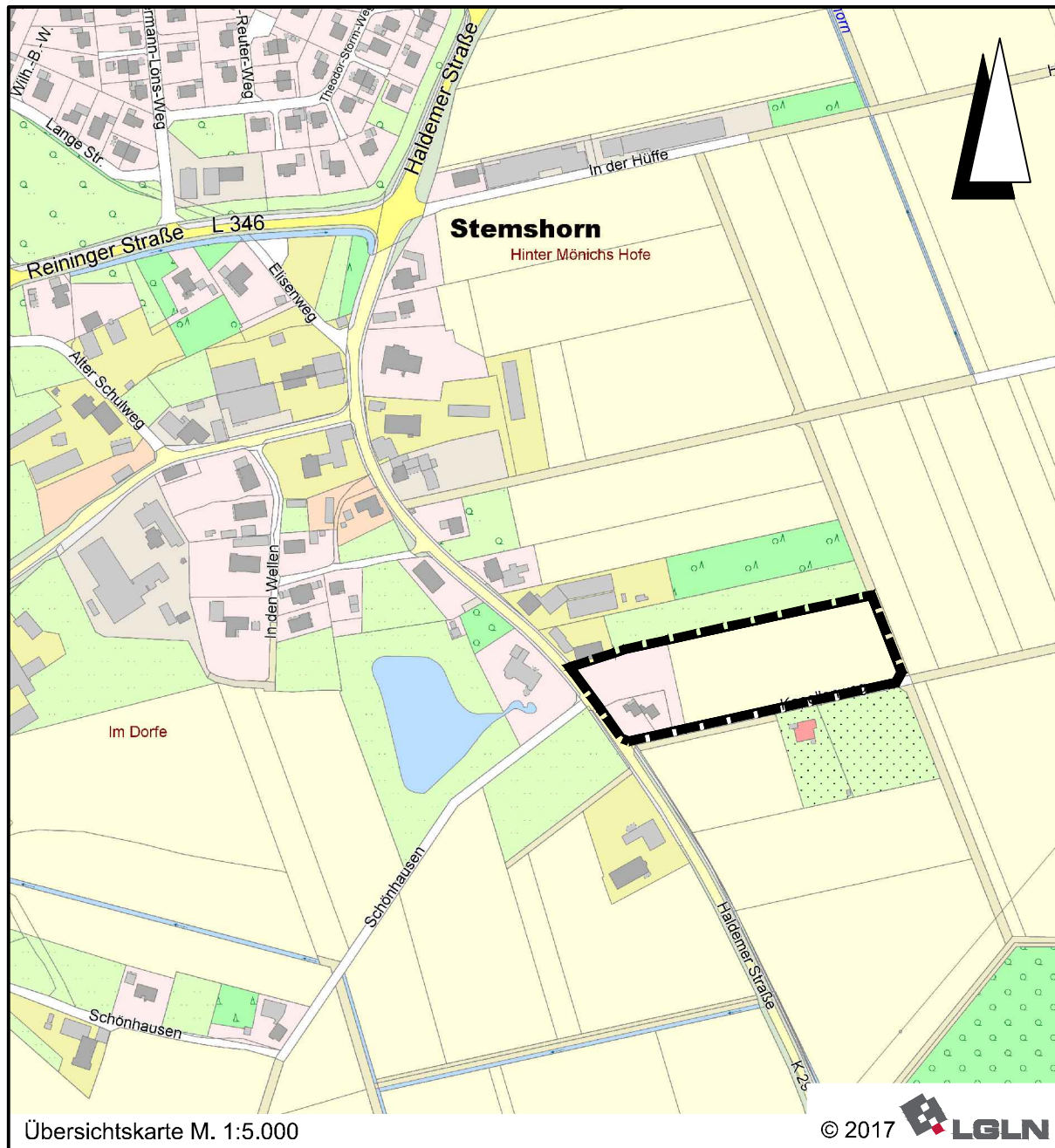
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Stemsborn, den

Der Gemeindedirektor

.....



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:  IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4 • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 gez. ppa. Desmarowitz		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2019-10	Dw/RI
	gezeichnet	2019-10	Beo/Rs
	geprüft	2019-10	Dw
	freigegeben	2019-10	Dw

Plan-Nummer: H:\LEMF-SG\216283\PLAENE\BP\bp_bplan-8_04_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)



GEMEINDE STEMSHORN
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
"Unterm Allhorn"

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13b BauGB

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 500