

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Ehrenburg diesen Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ehrenburg, den 29.09.2016
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ehrenburg hat in seiner Sitzung am 22.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.02.2016 in der Sulinger Kreiszeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ehrenburg, den 29.09.2016
(Gemeinedirektor)

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Gemarkung: Schmalförden, Flur 20
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion (Sulingen)

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds.GVB.L. 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 24.09.2014) 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 L4-209/2014
den
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 10 wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach in der Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst

Delmenhorst, den 29.09.2016
(Winkenbach)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Ehrenburg hat in seiner Sitzung am 08.06.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 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 vom am 01.07.2016 in der Sulinger Kreiszeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 18.07.2016 bis 18.08.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ehrenburg, den 29.09.2016
(Gemeinedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ehrenburg hat in seiner Sitzung am 14.09.2016 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 10 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Ehrenburg, den 29.09.2016
(Gemeinedirektor)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10 ist gemäß § 10 BauGB am 14.11.2016 i m Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 10 ist damit am 14.11.2016 in Kraft getreten.

Ehrenburg, den
(Gemeinedirektor)

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.

Ehrenburg, den
(Gemeinedirektor)

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.
1.2 Im Mischgebiet MI sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.
1.3 Im Mischgebiet MI sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.
- 2. Höhe baulicher Anlagen**
2.1 In den Baugebieten mit der Bezeichnung WA und MI wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 10,5 m begrenzt (§16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO). Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Antennen, Schornsteine) um bis zu 1,0 m können zugelassen werden.
2.2 Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (Sockelhöhe) wird in den Baugebieten des Bebauungsplanes mit maximal 0,6 m, gemessen über Oberkante Fahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße, festgesetzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
2.3 Bezugsebene für die Höhen ist die der jeweiligen baulichen Anlage am nächsten gelegene befestigte Straßenoberkante in der Mitte des geplanten Gebäudes.
- 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnung**
In den Baugebieten mit der Bezeichnung WA und MI sind pro Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und pro Hoppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB).
- 4. Abweichende Bauweise**
Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre Länge darf 24m nicht überschreiten.
- 5. Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Mit Ausnahmen eines 3 m breiten Streifens entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 6. Gehrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Innerhalb des Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 2 ist entlang der neu zu schaffenden Grundstücksgrenze zwischen den beiden Punkt a und b eine Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von mind. 2 m zu belasten.
- 7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 [1] 25a BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten sowie in den Mischgebieten sind je Grundstück mindestens drei hochstämmige standortheimische Obstbäume oder alternativ drei hochstämmige standortheimische Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzenqualität wird wie folgt vorgegeben: mind. 2x verpflanzte Bäume, als Hochstamm mit Ballen, min. 10 cm Stammumfang.
Als anzupflanzende Bäume sind vorzugsweise folgende Arten zu verwenden: Obstbäume in Sorten, Feldahorn (Acer Campestre), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Sand-Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus Betulus), Buche (Fragus Sylvatica), Esche (Fraxinus Excelsior), Holz-Äpfel (Malus sylvestris), Eberesche (Sorbus Aucuparia), Sommerlinde (Tilia Platyphyllos), Feldulme (Ulmus Minor),Stieleiche (Quercus Robur).
Bei den Pflanzungen ist § 50 (Grenzabstände für Bäume und Sträucher) des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (NNachbG) zu beachten. Vorsorglich ist ein Mindestabstand von 2 m zur Nachbargrenze einzuhalten.
- 8. Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen baulicher Schallschutz entsprechend der DIN 4109 vorzusehen.

Lärmpegelbereich (LPB)	Außenpegel (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R' w. res.)	
		Wohn- und Übernachtungsräume	Büroräume und ähnliches *
I	bis 55 dB	30	-
II	56 bis 60 dB	30	30
III	61 bis 65 dB	35	30
IV	66 bis 70 dB	40	35

* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die Anforderungen sind auch von Aufenthaltsräumen in Dächern und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen zu erfüllen. Sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässt, sind Schlaf- und Kinderzimmer mit lärmgedämmten Zuluftelementen zu versehen (Lärmpegelbereich III und IV). Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Wenn sich auf der Basis von Schallschutznachweisen für einzelne Gebäude oder Gebäudefassaden unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien ein niedrigerer Lärmpegelbereich ergibt als im Bebauungsplan festgesetzt, kann der niedrigere Lärmpegelbereich den Nachweisen über die ausreichenden Außenbauteilschalldämmung zugrundegelegt werden.

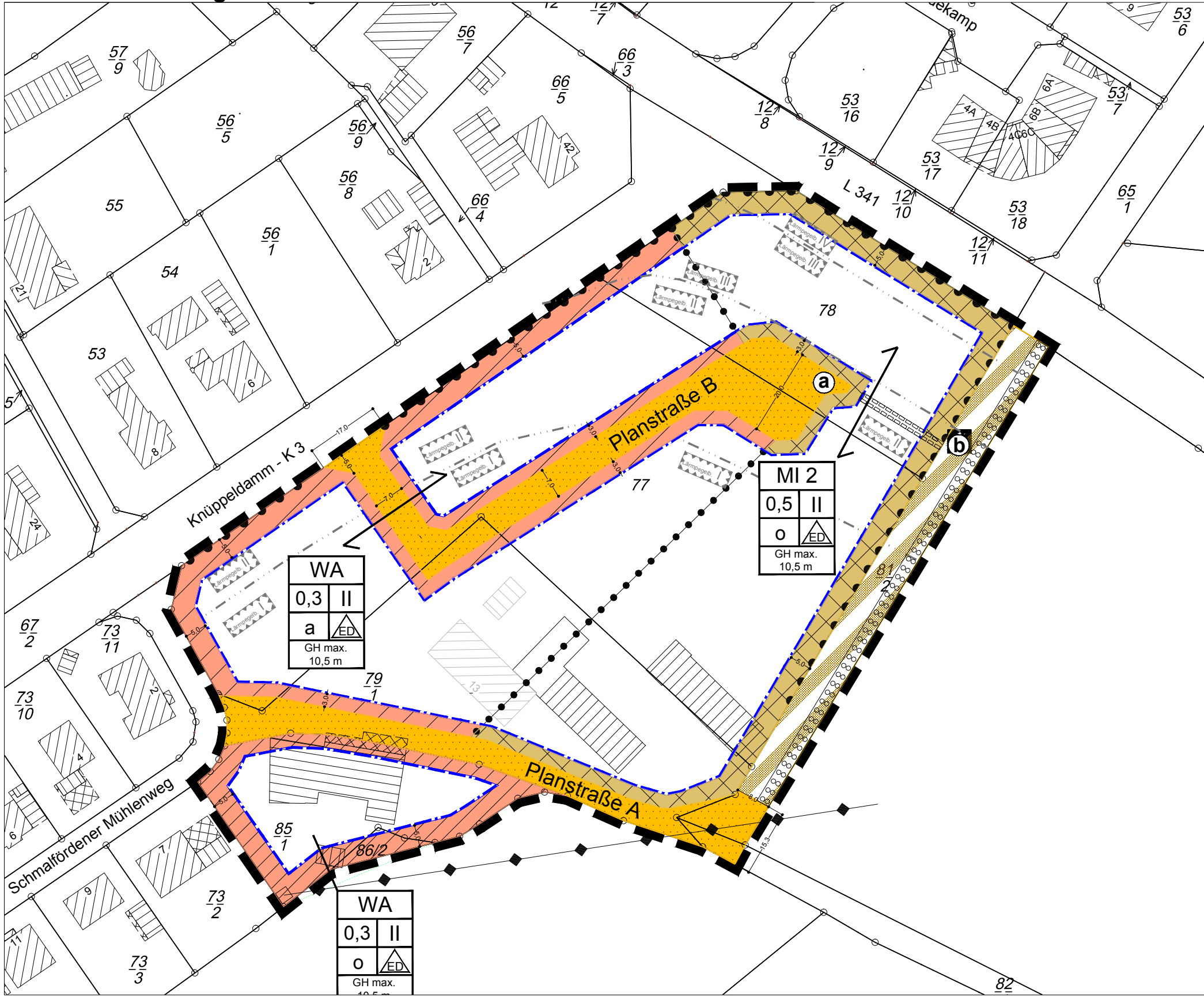
Hinweise

Bodendenkmale
Bei den geplanten Erdarbeiten muss mit frühgeschichtlichen oder sogar prähistorischen Funden und/oder Befunden gerechnet werden. Aufgrund dessen werden zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen (vgl. Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan) verbunden sein.
Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Diepholz als untere Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Altablagerungen
Sollten bei Erdarbeiten oder i.R. weiteren Planungsschritten schädliche Bodenveränderungen erkannt werden, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreis Diepholz zu informieren.

DIN 4109
Die in der nebenstehenden Tabelle in Bezug genommene DIN 4109, Ausgabe November 1989 kann bei der Samtgemeinde Schwaförden, Fachbereich Bauen und Umwelt, Poststraße 157, 27252 Schwaförden eingesehen werden.

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenvordnung v. 1990)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet

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

- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
FH 10,50 maximal zulässige Firsthöhe im Meter über Bezugspunkt

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

- O Offene Bauweise
a Abweichende Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen

- Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Besondere Zweckbestimmung:
Landwirtschaftlicher Weg
Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- oberirdische 20KV-Leitung

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Bemaßung in Meter

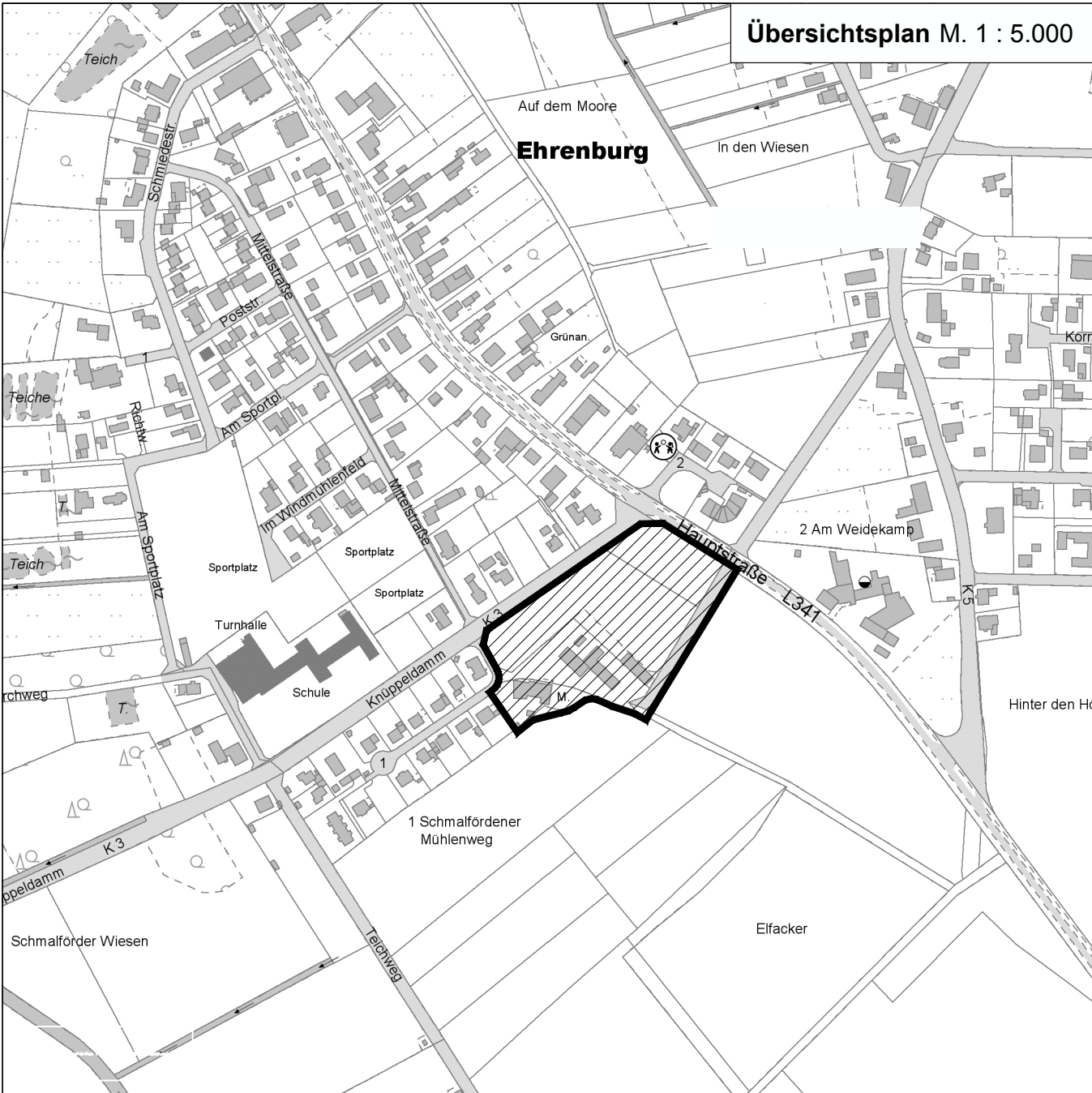
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Hier: Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
Hier: Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit.

Nutzungsschablone

- WA** 0,3 II a ED
GH max. 10,5 m
Art der baulichen Nutzung (unverändert)
Grundflächenzahl (GRZ) maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
Abweichende Bauweise Bauweise hier: Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
maximal zulässige Firsthöhe im Meter über Bezugspunkt

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



AUFGESTELLT DURCH
DIE GEMEINDE
EHRENBURG

Gemeinde Ehrenburg
Samtgemeinde Schwaförden
Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 10
"Nienabers Mühle"

ABSCHRIFT

Planverfasser:

Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für
Raum- und Umweltplanung

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

Datum: 22.08.2016	Maßstab: 1:1.000	Planstand: SATZUNG	NORD
-----------------------------	----------------------------	------------------------------	-------------

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Planzeichenvordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.