Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

1. Dachform
1.1 Dächer von Hauptgebäuden sind nur als symetrisch geneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Bei Krüppelwalmdächern darf maximal die obere Hälfte des Giebeldreiecks abgewalmt werden.

1.2 Die Dachneigung der Hauptdachflächen muß mindestens 38° und darf höchstens 53° betragen. Die Vorschrift zur Dachneigung gilt nicht für Krüppelwalme.

1.3 Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden können auch als Flachdach oder Pultdach mit einer Neigung von bis zu 15° ausgeführt werden.

2. Dachaufbauten
2.1 Der Abstand von Dachaufbauten zu den gedachten Schnittkanten der aufgehenden Wände zu Oberkante der Dachhaut sowie zum First und zu Walmgraten darf an keiner Stelle mehr als 1,0 m betragen.

3. Dacheindeckung
3.1 Die Dacheindeckung der Sattel- und Krüppelwalmdächer ist mit Dachziegeln oder Betondachsteinen vorzunehmen.
Außerdem sind Anlagen zur aktiven und passiven Gewinnung von Sonnenenergie zulässig, wenn diese auf eine Dachseite beschränkt sind und nicht mehr als 50% dieser Dachseite einnehmen.
Zulässig sind auch transparente Dächer von Vor- oder Aufbauten, die nicht mehr als 25% der Gebäudegrundfläche einnehmen.

Empfehlung:
Es wird empfohlen, die Dächer von Nebengebäuden im gestalterischen Zusammenhang mit denen der Hauptgebäude auszuführen, also gleiche Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung anzuwenden.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauG9B), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen diesen Bebauungsplan Nr. 10 "Zum dünnen Sünder", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Schwaförden, den 24.11.2004

..... Bürgermeister ..... Gemeindedirektor

GEMEINDE NEUENKIRCHEN · LANDKREIS DIEPHOLZ

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 19.06.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Zum dünnen Sünder" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schwaförden, den 24.11.2004

..... Gemeindedirektor

Planunterlagen

Kartengrundlage: Az. A-986/2003
Liegenschaftskarte: Gemarkung Neuenkirchen, Flur 3 Maßstab: 1:1.000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.5.2003). 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 27. Dez. 2004

(Wieting)
Verm. Oberrat
(Katasteramt Sulingen)

VERMESSUNGS- UND KATASTERBEREICH KATASTERAMT SULINGEN · LANDKREIS DIEPHOLZ

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 "Zum dünnen Sünder" wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum und Umweltplaner, Delmenhorst

Delmenhorst, den 24.11.2004

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 15.09.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 "Zum dünnen Sünder" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.09.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 "Zum dünnen Sünder" und der Begründung haben vom 06.10.2004 bis einschl. 05.11.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schwaförden, den 24.11.2004

..... Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 23.11.2004 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 10 "Zum dünnen Sünder" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Schwaförden, den 24.11.2004

..... Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 10 "Zum dünnen Sünder" ist gemäß § 10 BauGB am 01.06.2005 im Amtsblatt Nr. 10 für den Landkreis Diepholz bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 10 "Zum dünnen Sünder" ist damit am 01.06.2005 rechtsverbindlich geworden.

Schwaförden, den 01.06.2005

..... Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 10 "Zum dünnen Sünder" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Schwaförden, den .....

..... Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 10 "Zum dünnen Sünder" sind Mängel der Abwägung
nicht geltend gemacht worden.

Schwaförden, den .....

.....

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO dürfen die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen die zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet um bis zu 50 v.H. überschreiten.
2.2 Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die zeichnerische Festsetzung der max. Traufhöhe - gemessen als gedachter Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut - sowie die max. Firsthöhe jeweils auf die mittlere Höhe der Oberfläche der das jeweilige Grundstück erschließenden öffentlichen Straße, gemessen in der Mitte des jeweils vor dem Grundstück liegenden Abschnitt.
2.3 Ausnahmen von der Festsetzung 2.2 sind zulässig
- an den Giebelwänden von Gebäuden mit Krüppelwalmdächern
- für Erker und risalitartige Vorbauten
- für untergeordnete Gebäudevor- und -rücksprünge

An Südwest- bis Südostwänden ist eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um bis zu 1,0 m zulässig, wenn dies der passiven Solarnutzung dient.

3. Größe der Baugrundstücke, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
3.1 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf 18 m nicht überschreiten.
3.2 Gem. § 9 Abs. 1 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Gartenhäuser mit einer Grundfläche von bis zu 12 m².

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind in den Einzelhäusern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

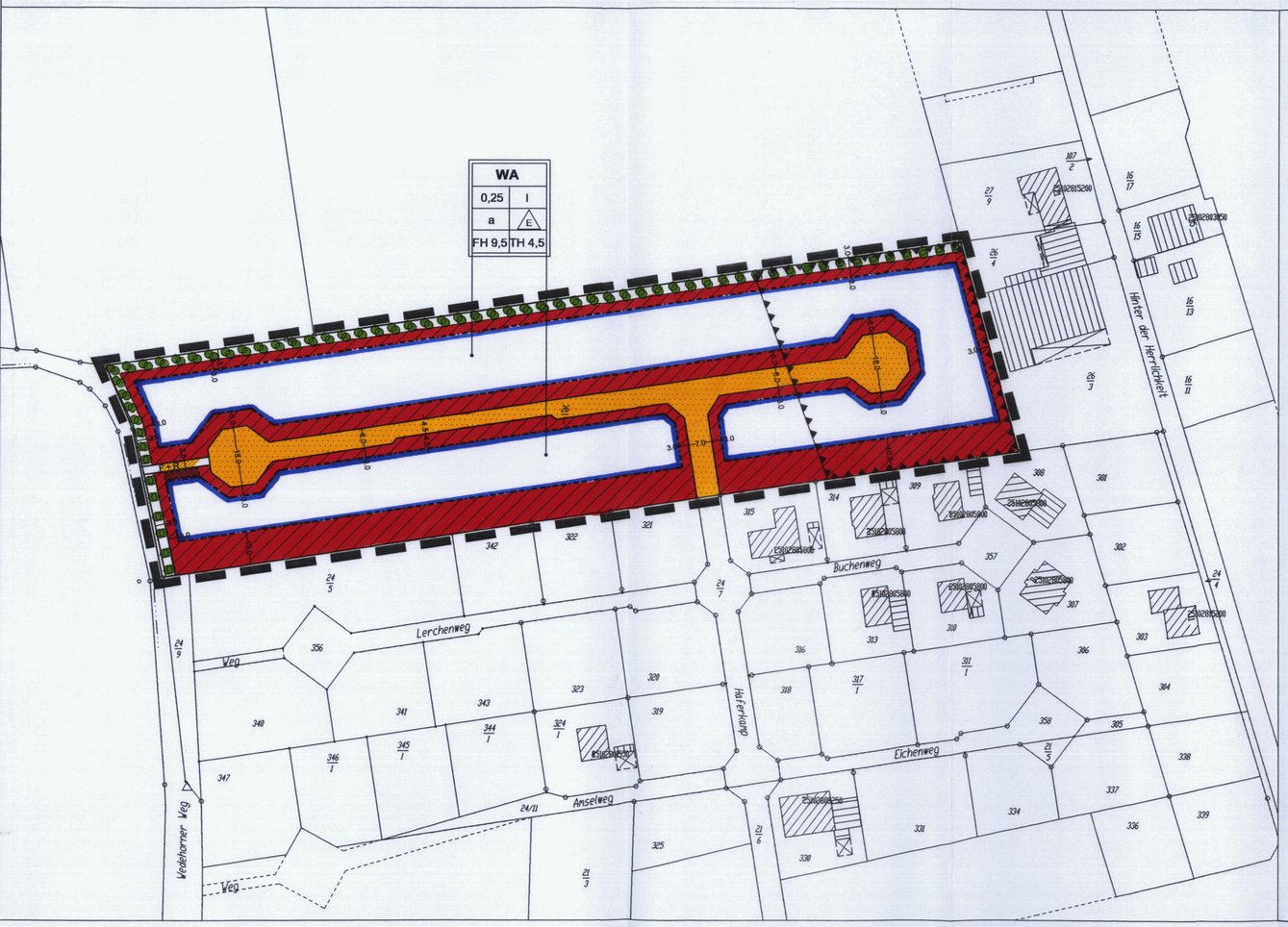
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
5.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die Flächen von Zufahrten und Stellplätzen so zu befestigen (z.B. durch Pflasterung mit mindestens 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), daß keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt.
5.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist im allgemeinen Wohngebiet das anfallende nicht und schwach belastete Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken so weit wie möglich zu versickern, soweit es nicht gesammelt und als Brauchwasser verwendet wird. Das Wasser ist dabei über eine bewachsene und belebte Bodenschicht zu führen. Nicht zur Brauchwasserverwendung gesammeltes und nicht versickerbares Oberflächenwasser ist dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
6.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB müssen im allgemeinen Wohngebiet innerhalb der Fläche, in der Vorkehrungen zum Schallschutz zu treffen sind, die Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB erreichen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
7.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den privaten Grundstücksflächen je angefangene 100 m² versiegelter Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum und drei Sträucher einheimischer und standortgerechter Laubholzarten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
7.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dreireihige Baum-Strauch-Hecken aus heimischen und standortgerechter Laubgehölzarten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu sind je angefangene 8 lfd.m. der Hecke mindestens ein hochstämmiger Baum und 21 Sträucher zu pflanzen. Die Bäume sind dabei auf der Innenkante der Anpflanzfläche zu pflanzen. Bei natürlichem Abgang eines Baumes bzw. anderer relevanter Anteile der Hecken sind diese durch Nachpflanzung zu ersetzen.
7.3 Bei den Pflanzmaßnahmen gem. Textfestsetzung 7.1 und 7.2 sind überwiegend folgende Arten zu verwenden: Stieleiche, Traubeneiche, Linde, Sandbirke, Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Hasel, Schwarzer Holunder, Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Brombeere; außerdem Obstbäume.

Hinweise: Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (LK Diepholz, Untere Denkmalschutzbehörde). Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, sofern die Denkmalbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet, für den Schutz des Fundes und der Fundstelle ist Sorge zu tragen.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses unverzüglich der unteren Abfalls und Bodenschutzbehörde (Landkreis Diepholz) mitzuteilen.



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,25 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse
FH 9,5 — maximale Firsthöhe in m ü. Str.
TH 4,5 — maximale Traufhöhe in m ü. Str.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
F + R — Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Fläche, in der Vorkehrungen zum Schallschutz zu treffen sind

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

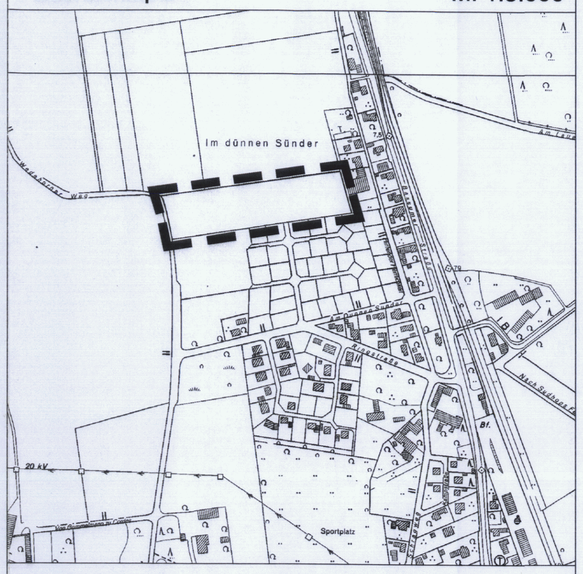
Sonstige Planzeichen

Fläche für Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Maßgeblich ist die BauNVO i.d.F.v. 23.1.1990

Übersichtsplan M. 1.5.000



Gemeinde Neuenkirchen

Bebauungsplan Nr. 10 "Zum dünnen Sünder"

mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung

Planungsstand: Urschrift Datum: 24.11.2004 Maßstab: 1:1.000 Nord

Michael Schwarz Raum- und Umweltplaner

Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
Telephon 04221 / 444 02 Telefax 444 49