

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung hat der Rat der Gemeinde Borstel diesen Bebauungsplan Nr. 9 "Pennigsehler Weg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Borstel, den 15.10.2008

gez. Engelbart
Bürgermeister L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Borstel hat in seiner Sitzung am 03.07.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Pennigsehler Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.04.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Borstel, den 15.10.2008

gez. Engelbart

Planunterlagen

Kartengrundlage: Az. L 4 - 199 / 07
Liegenschaftskarte: Gemarkung Bockhop, Flur 8
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 19.11.2007). 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 03.03.2008 gez. Baudewig

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Pennigsehler Weg" wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum und Umweltplaner, Delmenhorst

Delmenhorst, den 27.8.2008

gez. M. Schwarz

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Borstel hat in seiner Sitzung am 23.06.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Pennigsehler Weg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.06.2008 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Pennigsehler Weg" und der Begründung haben vom 09.07.2008 bis 08.08.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Borstel, den 15.10.2008

gez. Engelbart

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Borstel hat in seiner Sitzung am 27.08.2008 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 9 "Pennigsehler Weg" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Borstel, den 15.10.2008

gez. Engelbart

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 9 "Pennigsehler Weg" ist gemäß § 10 BauGB am 17.12.2008 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz 17/2008 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 9 "Pennigsehler Weg" ist damit am 17.12.2008 rechtsverbindlich geworden.

Borstel, den 15.10.2008

gez. Engelbart

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9 "Pennigsehler Weg" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Borstel, den 15.10.2008

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO gilt die nachfolgende örtliche Bauvorschrift im Verfahrnsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 "Pennigsehler Weg":

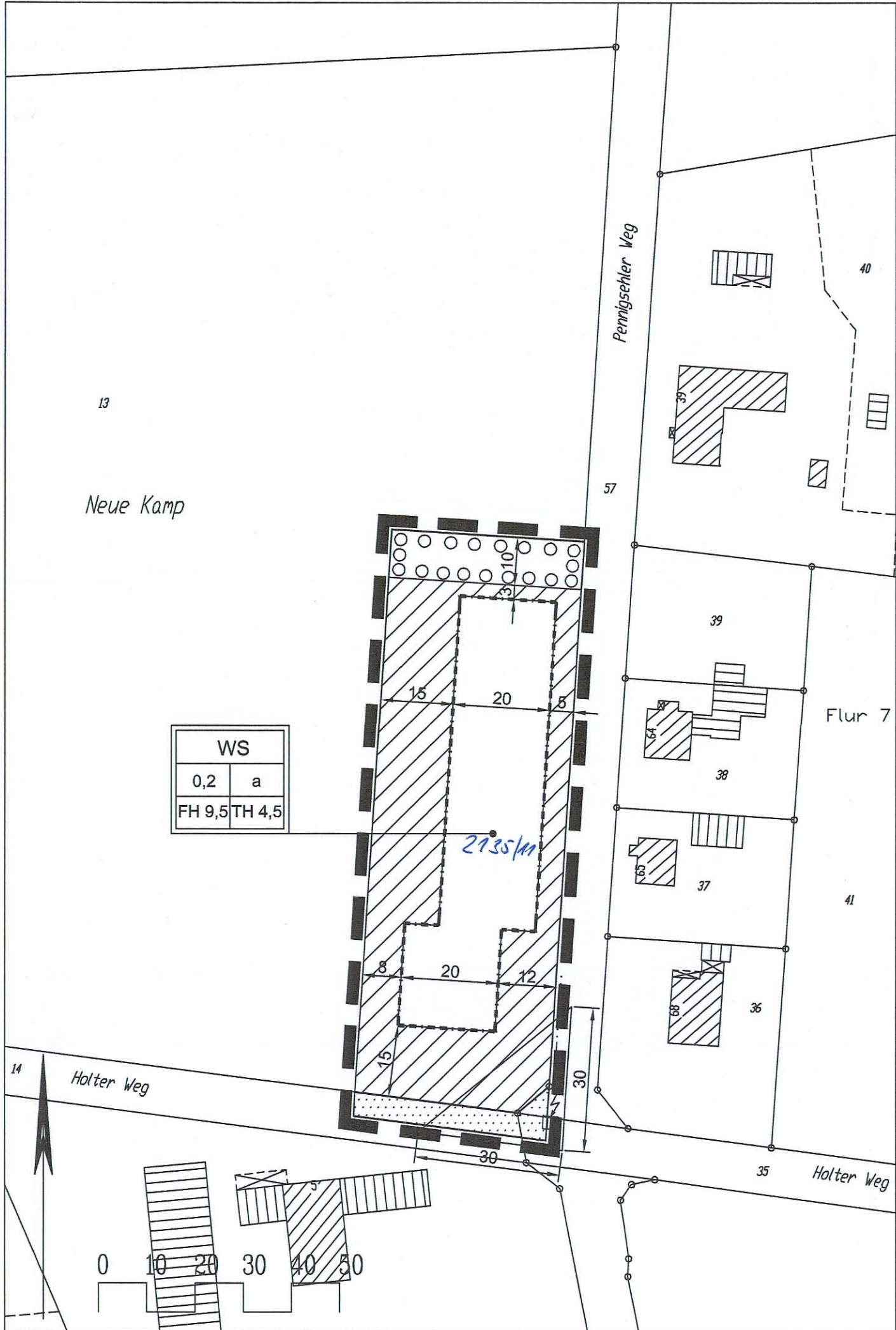
- 1. Dach**
1.1 Für die Deckung von Hardtdächern auf Hauptgebäuden sind nur Dachpfannen in roten und rotbraunen sowie anthrazitfarbenen und schwarzen Farbtönen zulässig. Dabei sind stark reflektierende oder hochglänzende Materialien wie glasierte und edelengobierte Dachpfannen nicht zulässig.
1.2 Ausgenommen sind Anlagen zur aktiven oder passiven Gewinnung solarer Strahlungsenergie.
1.3 Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 40° - 50° zulässig. Dabei gilt die zulässige Neigung nur für die Hauptdachflächen. Für die Nebendachflächen wie Dächer von Gauben, Krüppelwalmen, Erkern gilt eine Mindestneigung von 20°.
- 2. Fassade**
2.1 Die Sockelhöhe darf 0,7 m über der Bezugshöhe der Traufhöhenfestsetzung nicht überschreiten.
2.2 Staffageschosse und Kellergaragen sind nicht zulässig.
2.3 Die Außenwände sind in Ziegelverblendung in roten bis rotbraunen Farbtönen auszuführen.
- 3. Werbeanlagen**
3.1 Werbeanlagen und Warenautomaten sind nicht zulässig.
- 4. Einfriedungen**
4.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Straßen hin dürfen eine Höhe von 0,8 m über der Bezugshöhe der Traufhöhenfestsetzung nicht überschreiten.

Textliche Festsetzungen

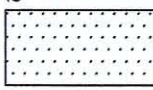
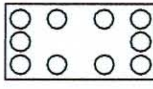
- 1. Maß der baulichen Nutzung**
1.1 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO dürfen die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen die zulässige Grundfläche im Kleinsiedlungsgebiet um bis zu 50 v.H. überschreiten.
1.2 Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die zeichnerische Festsetzung der Traufhöhe - gemessen als gedachter Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut - sowie der Firsthöhe jeweils auf die Höhe der Achse der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße.
1.3 Ausnahmen von der Festsetzung 2.2 sind gem. § 16 Abs. 6 BauNVO zulässig
- bei der Traufhöhe an den Giebelwänden von Gebäuden mit Krüppelwalmdächern
- bei der Traufhöhe 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.
- 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
2.1 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude im Kleinsiedlungsgebiet mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge von Hauptgebäuden darf 16 m nicht überschreiten.
2.2 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden und überdachten Flächen sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den von den Straßen abgewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3. Mindestgrundstücksgröße und höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**
3.1 Im Kleinsiedlungsgebiet darf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Größe der Baugrundstücke 1000 m² nicht unterschreiten.
3.2 Im Kleinsiedlungsgebiet ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig.
- 4. Entwässerung**
4.1 Im Kleinsiedlungsgebiet ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und gem. § 136 Abs. 4 NWG zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird.
- 5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
5.1 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB heimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher als geschlossene Anpflanzung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
5.2 Außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den Baugrundstücken je 1 m² versiegelte Fläche 0,4 m² Fläche heckenartig mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzung ist je Grundstück zusammenhängend durchzuführen und darf 25 m² nicht unterschreiten. Sie ist dauerhaft zu erhalten.

Hinweis:
Im Kleinsiedlungsgebiet ist mit Immissionen aus Kleintierhaltung, insbesondere mit Schallimmissionen aus Geflügelhaltung zu rechnen.

Hinweis:
Bodenfunde sind Sachen oder Spuren, die in der Erde oder im Wasser gefunden werden und bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind. Es kann sich z.B. um Tongefäßscherben, Urnen, Steingeräte, Metallgegenstände, Knochen, Gegenstände aus Leder oder Holz oder z.B. um Steinkonzentrationen, Holzkohleasammungen, Aschen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen etc., auch geringe Spuren solcher Funde, handeln.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (§ 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Diese Funde sind unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Diepholz (Tel. 05441 976-4496 oder 05441 976-0) und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie (Tel. 0511 925-5369 oder 0511 925-0) zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landkreis anzuzeigen.
Zutagetretende archäologische Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, für ihren Schutz ist Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
-  Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- 0,2 Grundflächenzahl
FH 9,5 Maximale Firsthöhe in m
TH 4,5 Maximale Traufhöhe in m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise
- - - - - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
-  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Maßgeblich ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. 1. 1990

Übersichtsplan

M. 1.5.000

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorstehende Ablichtung (4 Seiten) mit der vorgelegten Urschrift der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes übereinstimmt.

Siedenburg, den 16.02.2009

Samtgemeinde Siedenburg
Der Samtgemeindebürgermeister
Im Auftrag



Gemeinde Borstel

Bebauungsplan Nr. 9

"Pennigsehler Weg"

Planungsstand: Endfassung Datum: 27.8.2008 Maßstab: 1:1.000  Nord

Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung

Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
Telephon 04221 / 444 02 Telefax 444 49
E-Mail Post@MichaelSchwarz-Planer.de