

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Kirchdorf diesen Bebauungsplan Nr. 54 „Birkenweg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Kirchdorf, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.02.2023). 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.

Dipl.-Ing. B. Lambers & F.-J. Ostendorf
Öffentlich best. Vermessungsingenieure
Barnstorf, den Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escheweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Kirchdorf, den Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bürgermeister der Gemeinde Kirchdorf hat dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf der des Bebauungsplanes Nr. 54 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom bis im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Kirchdorf, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat den Bebauungsplan Nr. 54 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kirchdorf, den Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 54 der Gemeinde Kirchdorf wird hiermit ausfertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Kirchdorf im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Kirchdorf, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 54 ist damit am in Kraft getreten.

Kirchdorf, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 54 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 54 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

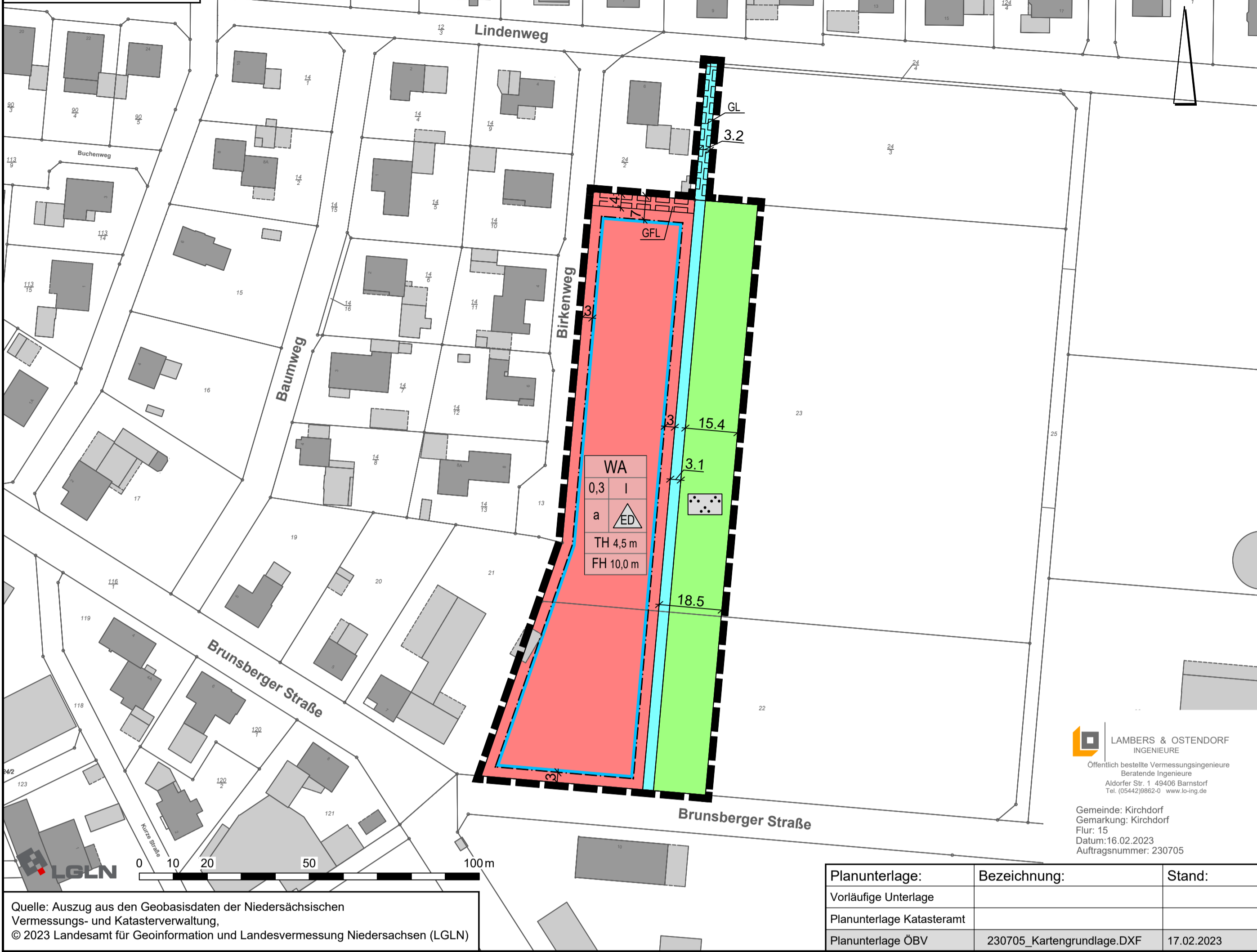
Kirchdorf, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Kirchdorf, den GEMEINDE KIRCHDORF
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	230705_Kartengrundlage.DXF	17.02.2023

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in dem allgemeinen Wohngebiet WA folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden im WA die maximal zulässigen First- und Traufhöhen baulicher Anlagen in m über Oberkante Fahrbahn der nächstgelegenen, öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und des Gebäudes, im rechten Winkel vom Gebäude zu Fahrbahn, festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks und der unteren Dachhaut; bei Flachdächern ist dies die obere Dachhaut des obersten Geschosses oder bei Ausbildung einer Attika die Oberkante der Attika. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO.

3. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO gilt im WA in der abweichenden Bauweise die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass für Einzelhäuser Gebäudelängen bis maximal 20 m und für Doppelhaushälften bis maximal 15 m zulässig sind. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Einzelhaus.

4. Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WA pro Wohngebäude maximal eine Wohneinheit und pro volle 400 qm Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig.

5. Nicht überbaubare Flächen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind zwischen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte Einstellplätze sind in diesem Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteinen zulässig.

6. Entwässerungsgräben

Zur Oberflächenentwässerung wird im Bebauungsplan ein Entwässerungsgraben gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 festgesetzt. Um eine problemlose Versickerung zu gewährleisten, sind in einem Abstand von 3 m beidseitig des Grabens bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen unzulässig. Die Flächen sind für die Unterhaltung des Grabens freizuhalten.

7. Zufahrten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist im WA je Baugrundstück eine Zufahrt inklusive Zuwegung von 4 m Breite zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrten für mehrere Gebäude ist eine Zufahrt inklusive Zuwegung von 6 m Breite zulässig.

8. Geh- und Fahrrecht

Auf den mit einem Geh- und Fahrrecht versehenen Flächen sind bauliche Anlagen und Anpflanzungen nicht zulässig. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen/Dachbegrünung

- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist im WA auf jedem neu geschaffenen Baugrundstück ein standortgerechter heimischer Laubbaum als Hochstamm (oder vergleichbar) mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind nachzupflanzen. Die Pflanzware ist in Anlehnung an die Pflanzliste nach 7. (3) auszuwählen.
- (2) Pflanzliste:

- a) Baumarten: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Buche (*Fagus sylvatica*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- b) Straucharten: Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO gelten für das allgemeine Wohngebiet WA des Bebauungsplanes Nr. 54 „Birkenweg“.

2. Einfriedung

Als Grundstückseinfriedung entlang der westlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen „Birkenweg“ und der südlich angrenzenden „Brunsbeger Straße“ sind in den allgemeinen Wohngebieten nur Einfriedungen bis in eine Höhe von 0,80 m zulässig. Zulässig sind lebende Hecken mit heimischen und/oder klimangepassten Arten, Holz- und Metallzäune, (mit Ausnahme von Maschendrahtzäunen), Stabmattenzaun nur ohne Sichtschutzstreifen, gemauerte Einfriedungen sowie entsprechende Kombinationen. Zulässig sind Materialarten auch, wenn sie eine ähnliche gestalterische Wirkung wie die aufgeführten Materialien erzeugen.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die Vorgartenflächen der privaten Baugrundstücke (entspricht dem Bereich zwischen dem Birkenweg/der Brunsberger Straße und der straßenseitigen Fassade des jeweiligen Hauptgebäudes) müssen als Vegetationsflächen ausgebildet werden; unzulässig sind Schüttungen von z. B. Kies, Schotter oder Steinen. Ausgenommen von der Regelung ist die Anlage von Zufahrten, Stellplätzen und Garagen, Nebenanlagen und Wegebeziehungen.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

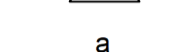
TH 4,5 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Parkanlage

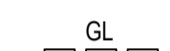
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche

15. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Unterhaltungsbetriebe der östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche



Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Unterhaltungsbetriebe des Grabens



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Hinweise

Altablagerungen: Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Besonderer Artenschutz: Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Bodenfunde: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

Kampfmittel: Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

Leitungen: Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178)

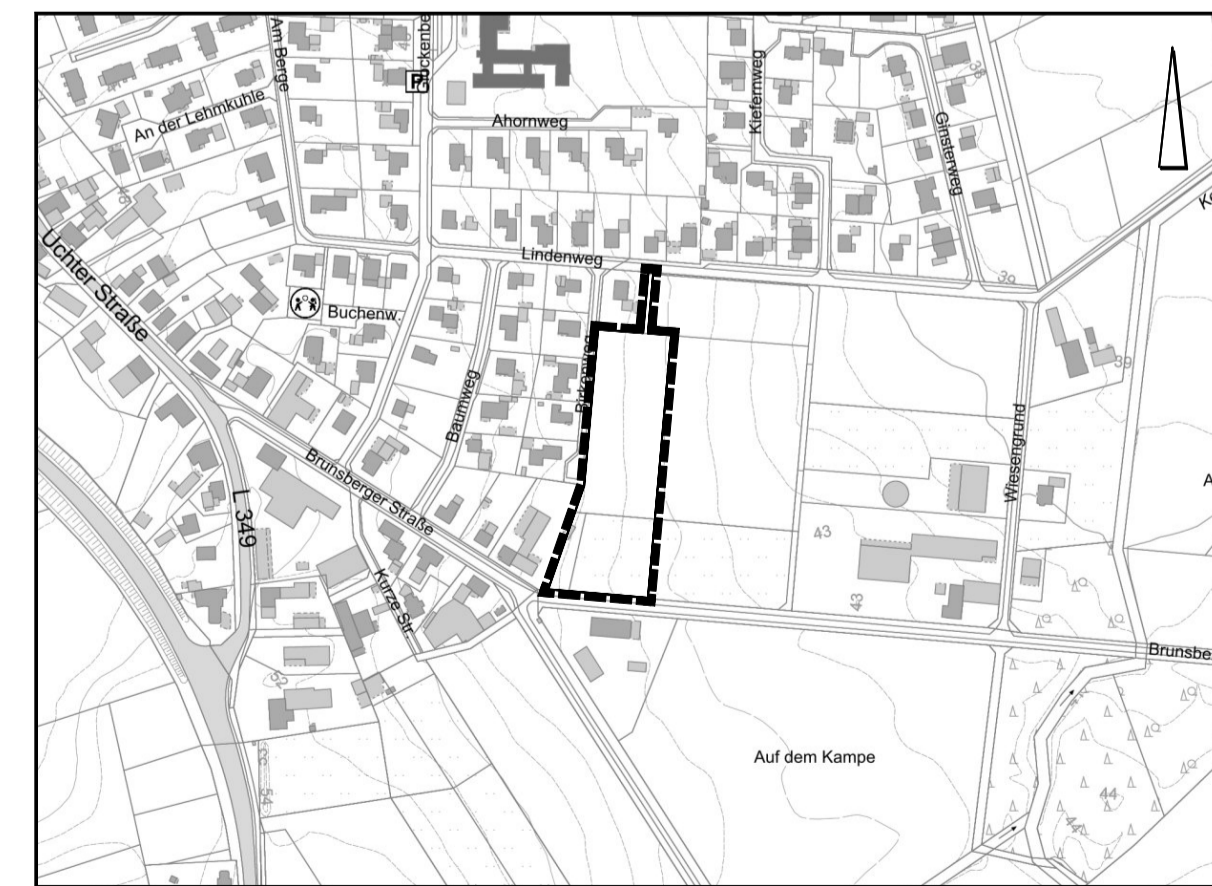
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

gezeichnet:	K. Klostermann	K. Klostermann	K. Klostermann		
Projektleiter:	Th. Aufieger	Th. Aufieger	Th. Aufieger		
Projektbearbeiter:	N. Nadjaf-Khani	N. Nadjaf-Khani	N. Nadjaf-Khani		
Datum:	14.05.2025	18.08.2025	27.10.2025		

Gemeinde Kirchdorf Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 54 "Birkenweg"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Oktober 2025

VORENTWURF

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escheweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

