



**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Freistadt diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bäckerweide", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Freistadt, den \_\_\_\_ 199\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister (Siegel)

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Von der Zulässigkeit ausgenommene Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**  
Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5) sind auch ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
  - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
    - Auf den öffentlichen, zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind
      - flächenhaft und dichtwachsend Sträucher zu pflanzen; pro qm ist mindestens 1 Strauch zu verwenden,
      - mindestens je 10 m Länge mindestens ein Kleinbaum (ab 7 m hoch werdend) zu pflanzen.
 Alle Gehölze müssen einheimisch und standortgerecht sein. Sie sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
    - Auf den Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete sind
      - mindestens 1 standortgerechter, einheimischer Laubbaum (Kleinbaum ab 7 m Höhe) oder zwei Obstbäume pro Einzelhaus bzw. Doppelhaus zu pflanzen,
      - auf 10 % der Fläche flächenhaft und dichtwachsend einheimische und standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Pro qm ist mindestens 1 Strauch zu verwenden.
 Die Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sowie Flächen mit Bäumen und Sträuchern mit Erhaltungsbindung sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - Zuordnung gem. § 9a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):**  
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind Teil der jeweiligen Baugrundstücke bzw. Grünfläche.

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
- Satzung -
- (§§ 56, 97 und 98 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)
- Die Sockelhöhe der Gebäude - gleich Oberkante Fußboden des Erdgeschosses - darf 0,70 m, bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraße vor dem Baugrundstück, nicht überschreiten.
  - Die Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf 0,80 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße vor dem Baugrundstück.
  - Auf den jeweiligen Hauptbaukörpern sind nur geneigte Dächer als Satteldächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen zulässig. Die Dachneigung muß mindestens 20° betragen und darf 50° nicht überschreiten. Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Gebäude für die Feuerwehr sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.

- HINWEISE**
- Außerkräfttreten:** Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bäckerweide“ ist mit Ausnahme jeweils eines Teilstückes der Bundesstraße 214 und des Flurstückes Nr. 187 identisch mit dem ursprünglichen Bebauungsplan "Bäckerweide". Dessen Festsetzungen treten mit Rechtsverbindlichkeit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bäckerweide" außer Kraft.
  - BauNVO:** Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 1990 (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) maßgeblich.

**Planzeichenerklärung**

Für diesen Bebauungsplan ist die Planzeichenerklärung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 maßgebend.

**I. BESTANDSANGABEN**

Flurstücks- bzw. Eigentums-  
grenze mit Grenzmaß

Überdachte Bereiche

Wohngebäude mit  
Hausnummer

Wirtschaftsgebäude,  
Garage

**II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

**FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1 + 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl

0,8 Geschoßflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

**BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22 + 23 BauNVO)

O Offene Bauweise

ED Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf:

Verwaltung

Feuerwehr

**VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

**GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung Spielplatz

Zweckbestimmung Parkanlage

**FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

**ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung Sträucher

Erhaltung Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen Sträucher

Anpflanzen Bäume

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze oder Garagen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**GEMEINDE FREISTATT**  
Landkreis Diepholz

**Bebauungsplan Nr. 1 "Bäckerweide"**

**1. Änderung**  
(mit örtlichen Bauvorschriften)



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN M. 1 : 1.000**

**ENTWURF**

Maßstab 1 : 1.000

Stand: 27.03.1997

rembertstraße 30  
28203 bremen

k. spiegelhauser  
Tel. 0421 326265  
Fax 0421 326971

planungsgruppe  
**grün**  
frischschaffender  
landschafts  
architekt bdla