

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen
 – Anlagen für Verwaltungen,
 – Gartenbaubetriebe und
 – Tankstellen
 sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASSNAHME ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gestaltung von Erschließungsflächen
 Zufahrten, Plätze und Wege sind auf das notwendige Maß zu beschränken und in wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteine) herzustellen.

3. NUTZUNG DER SOLAREN STRAHLUNGSENERGIE, INSBESONDERE DURCH PHOTOVOLTAIK (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im WA sind die nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden sowie von Nebengebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sofern keine Dachbegrünung vorgenommen wird (s. örtliche Bauvorschrift), zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die Gemeinde Freistatt kann in Verbindung mit der Genehmigungsbehörde innerhalb der allgemeinen Wohngebiete Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauGB für die Solarmindestfläche zulassen, wenn die Ausstattung mit Photovoltaikmodulen im Einzelfall wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Anpflanzen von Bäumen
 Auf den privaten Grundstücken im WA sind pro Grundstück mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 8/10 cm) oder zwei regionaltypische Obstbäume (2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 8/10 cm) zu pflanzen.

4.2 Anpflanzen von Sträuchern
 Auf den privaten Grundstücken im WA sind auf mindestens 10 % der jeweiligen Grundstücksfläche flächenhaft und dichtwachsend standortheimische Sträucher zu pflanzen (pro m² mind. 1 Strauch).

4.3 Zeitpunkt der Anpflanzungen
 Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug/die Inbetriebnahme der Hauptgebäude folgenden Planungsperiode auszuführen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (ÖBV)
 (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 84 und 80 NBauO)

1. GELTUNGSBEREICH (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bäckerweide“.

2. GESTALTUNG VON GEBÄUDEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2.1 Sockelhöhe
 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf max. 0,70 m über Fahrbahnoberfläche der zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt liegen. Für die Ermittlung des höchsten Punktes ist nur der Abschnitt der Verkehrsfläche zu berücksichtigen, der an das Grundstück angrenzt.

2.2 Dächer
 Im WA sind bei Hauptgebäuden nur symmetrisch geneigte Dächer als Satteldächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit gleicher Dachneigung beider Hauptdachflächen zulässig. Es sind Dachneigungen zwischen 20° und 50° zulässig.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Dachgauben, Überdachungen von Wintergärten, Hauseingängen und Terrassen sowie für überdachte Stellplätze (Carpools) und Einzelgaragen gemäß § 12 (1) BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO.

3. EINFRIEDUNGEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis max. 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Lebende Einfriedungen (Hecken) sind nötigenfalls zurückzuschneiden.

4. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke im WA sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen/Terrassen/Nebenanlagen insgesamt gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.

5. BEGRÜNUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung < 15° sind, sofern keine Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen installiert werden (s. textliche Festsetzungen), mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Substratmächtigkeit muss mindestens 12 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Brandschutzeinrichtungen und technische Aufbauten, zzgl. deren Unterhaltungsflächen.

6. ORDNUNGSWIDRIGKEIT (§ 80 NBauO)

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften 2. bis 5. zuwiderhandelt.

HINWEISE

1. INKRAFTTRETEN

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bäckerweide“ treten die Festsetzungen des Ursprungsplanes (1. Änderung) für diesen Teilbereich außer Kraft.

2. EINSICHTNAHME VON VORSCHRIFTEN UND GUTACHTEN

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften), Gutachten und Konzepte können während der Dienststunden bei der Gemeinde Freistatt im Baumamt eingesehen werden.

3. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archaische, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenfunde oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren, z. B. Versteinerungen, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 (1) des NDSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Sofern dieses nicht möglich ist, hat die Einleitung des Regenwassers in die Regenwasserkanalisation der Diakonie Freistatt zu erfolgen.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN: BAUFELDRÄUMUNG

Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen können, müssen nach Abschluss der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit (also zwischen 01. Oktober und 28. Februar) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen, oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

6. ANPFLANZUNGEN - VERSORGUNGSANLAGEN

Vorgesehene Anpflanzungen sind unter Beachtung des DVGW-Regelwerkes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ auszuführen.

7. EMISSIONEN AUS BAHNBETRIEB

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Gemäß der §§ 1 (3) und 10 BauGB, des § 84 NBauO und des § 58 NkomVG, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Rat der Gemeinde Freistatt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bäckerweide“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift sowie einer Begründung. Das Planverfahren wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Freistatt, _____

..... (Siegel)
 Bürgermeister/in

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

In der Sitzung des Rates der Gemeinde Freistatt am 22.08.2022 wurde die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bäckerweide“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 02.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Freistatt, _____

..... (Siegel)
 Bürgermeister/in

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1.000
 Zeichen: 048-L4-18/2023
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2023 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 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 21.02.2023). 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.

Sulingen, _____ Im Auftrage
 (Siegel)
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
 Regionaldirektion Sulingen-Verden
 - Katasteramt Sulingen -

Veröffentlichung und Behördenbeteiligung

Der Bürgermeister der Gemeinde Freistatt hat dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bäckerweide“ nebst Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 13a (2) BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung der Internetadresse sowie der Dauer der Veröffentlichung ist am 02.11.2023 in ortsüblicher Weise erfolgt. Des Weiteren sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. In der Zeit vom 10.11.2023 bis einschließlich 12.12.2023 bestand die Möglichkeit, Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Freistatt, _____

..... (Siegel)
 Bürgermeister/in

Satzungsbeschluss

In seiner Sitzung am 10.12.2024 hat der Rat der Gemeinde Freistatt nach Prüfung der gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bäckerweide“ mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Freistatt, _____

..... (Siegel)
 Bürgermeister/in

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bäckerweide“ wurde gemäß § 10 (3) BauGB am _____ im Amtsblatt der Samtgemeinde Kirchdorf bekannt gemacht. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bäckerweide“ ist somit am _____ in Kraft getreten.

Freistatt, _____

..... (Siegel)
 Bürgermeister/in

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bäckerweide“ sind gemäß § 215 BauGB keine beachtlichen Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, keine beachtlichen Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gemäß § 214 (2) BauGB und keine beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB geltend gemacht worden.

Freistatt, _____

..... (Siegel)
 Bürgermeister/in

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Fluggrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,25 Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauNVO)

unterirdisch (Fernwärme Freistatt)

9. Grünflächen
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauNVO)

öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"

15. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Leitungsträger (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauNVO)

III. Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Standort Horst Weißstorch
- Müllbehältersammelstelle
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) mit Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung

BauNutzungsverordnung (BauNVO) mit Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung

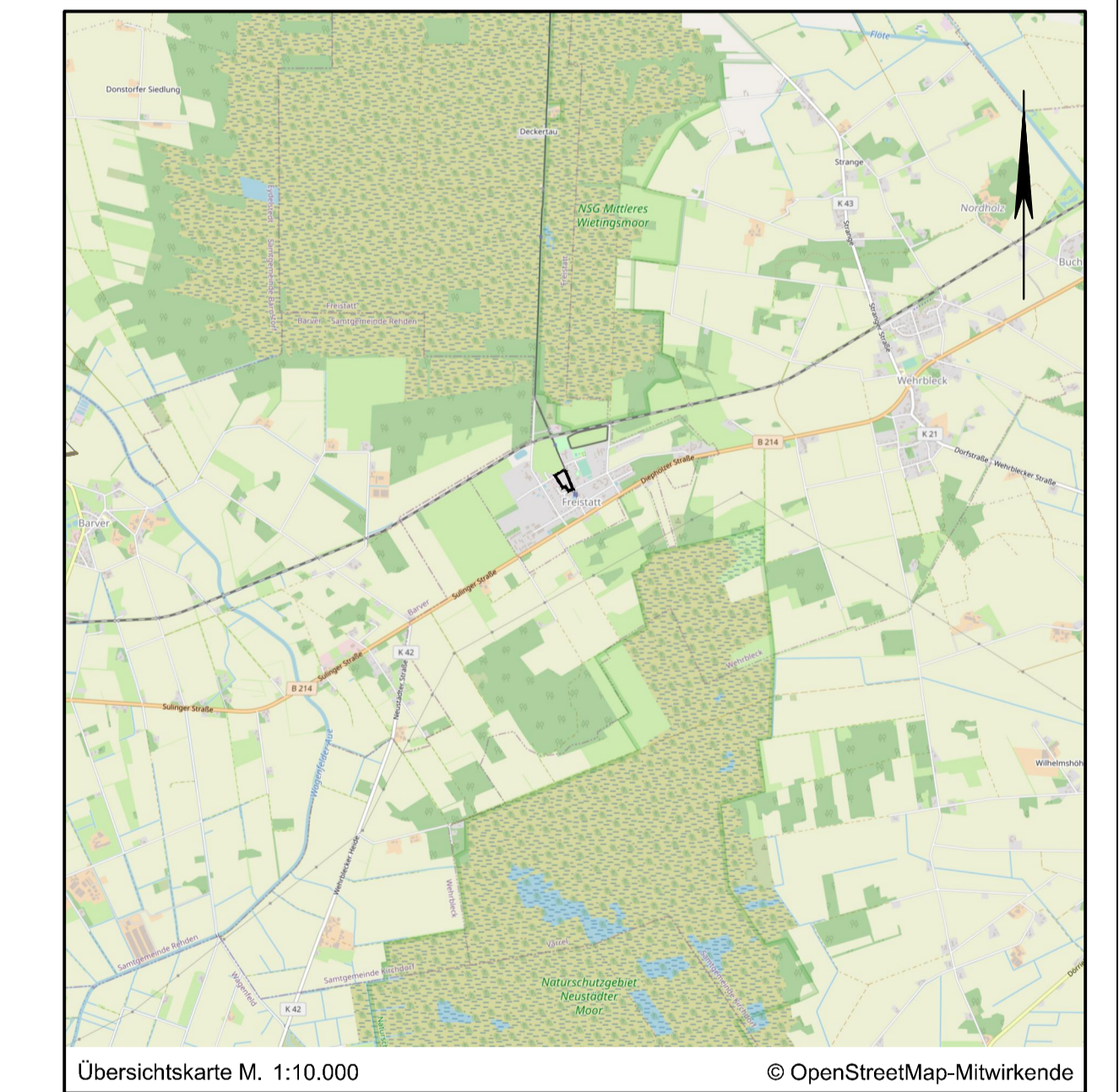
Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), in der zuletzt geänderten Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der zuletzt geänderten Fassung



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
	bearbeitet	11.2024 Da
	gezeichnet	11.2024 Ber
	geprüft	12.2024 Da
	freigegeben	12.2024 Dw

Wailenhorst, 10.12.2024

Plat: H:\KIRCH-SG\223025\PLAENE\BP\bp_bplan-14aen_07_ur-abschrift.dwg (Schrift)

Gemeinde Freistatt
Bebauungsplan Nr. 1
"Bäckerweide", 4. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

URSCHRIFT Maßstab 1:1.000