

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 Barenburg diesen Bebauungsplan Nr. 20 "Birkenkamps Weg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

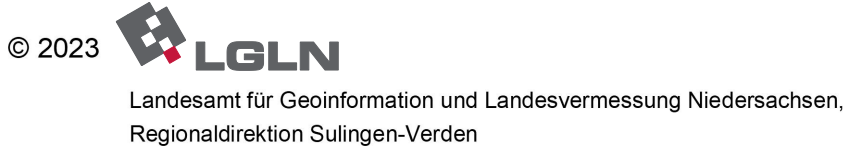
Barenburg, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Zeichen: 048-L4-24/2023

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.



Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.03.2023).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Sulingen, den Siegel Katasteramt Sulingen

Planverfasser

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

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Barenburg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Barenburg, den Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barenburg hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 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.

Barenburg, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Barenburg hat den Bebauungsplan Nr. 20 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Barenburg, den Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Barenburg wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Barenburg zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Barenburg, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 20 ist damit am in Kraft getreten.

Barenburg, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 20 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 20 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Barenburg, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Barenburg, den GEMEINDE BARENBURG

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	BP_Kirchdorf_L4_24_2023.dxf	10.05.2023
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 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 (außer: Ladeinfrastruktur für Elektromobilität im Sinne von Tankstellen)

(2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO sind in dem **eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE)** nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(3) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO sind in dem **Gewerbegebiet (GE)** und in dem **eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE)** folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Handwerksbetrieben und produzierenden Betrieben mit Verkaufsfächern für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das Sortiment im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsfächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher insgesamt von untergeordneter Größe ist
- Gewerbliche Tierhaltungsanlagen
- Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Tieren und tierischen Produkten (z.B. Schlachtereibetriebe), mit Ausnahme von Handwerksbetrieben (z.B. Metzger)
- Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen
- Tankstellen (außer: Ladeinfrastruktur für Elektromobilität im Sinne von Tankstellen)
- Anlagen für sportliche Zwecke

(4) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO werden in dem **Gewerbegebiet (GE)** und in dem **eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE)** alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO gilt im allgemeinen Wohngebiet sowie in den Gewerbegebieten eine Gebäudehöhe von 9,50 m als Höchstmaß.

Es gelten die folgenden unteren Bezugspunkte:

- GEE / GE: Oberkante Erschließungsstraßenmitte der Straße „Birkenkamps Weg“, gemessen im rechten Winkel senkrecht von der Straßenseite auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade
- WA: Oberkante Erschließungsstraßenmitte der Straße „Paschenburg“, gemessen im rechten Winkel senkrecht von der Straßenseite auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade

Es gelten die folgenden oberen Bezugspunkte:

- GEE / GE / WA: Höchster Punkte des Daches

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.

4. Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WA pro Wohngebäude maximal fünf Wohneinheiten und pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet



Gewerbegebiet

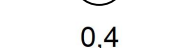


Eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung



Geschossflächenzahl



Grundflächenzahl

GH 9,5 m

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen



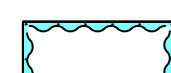
Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Gewässerunterhaltung

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

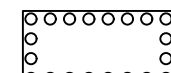


Wasserfläche



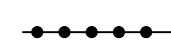
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (nachrichtliche Übernahme)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung verbindet 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, Holzkohleansammlungen, 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.

DIN-Normen und technische Regelwerke: Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Barenburg bzw. der Samtgemeinde Kirchdorf während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

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

Nicht überbaute Flächen: Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen ökologischen Nachteile ist die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten (o. ä.) unzulässig. Die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen benötigten Flächen (Gärten) sind gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen bzw. versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten (z. B. Rasenflächen, Beete, Gehölzstrukturen etc.). Unzulässig sind versiegelte Bereiche oder vegetationsfreie Flächen (z. B. Schotter, Kies o.ä.).

Pflanzmaßnahmen: Vorgesehene Anpflanzungen sind unter Beachtung des DVGW-Regelwerkes GW 125 - "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" - auszuführen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind im eingeschränkten Gewerbegebiet die Krontrauf- und Wurzelbereiche der angrenzenden stehenden Straßenbäume von jeglicher Überbauung, auch von Nebenanlagen, von Versiegelungen jeglicher Art Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Materiallagerungen (auch Kompost) freizuhalten. Es ist eine extensive Pflege mit einer 1 bis 2 mal jährlichen Mahd ab Juli unter Abfuhr des Mähgutes umzusetzen.

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind im WA, im GEE und im GE nicht überdachte Einstellplätze nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine) zulässig.

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

6. Oberflächenentwässerung

Wird bei Bedarf ergänzt.

7. Immissionsschutz

Wird bei Bedarf ergänzt.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ist innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine dreireihige Heckenpflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sträucher sind lichter versetzt in einem Pflanzabstand von 1,20 m anzupflanzen. Bäume sind in einem Abstand von ca. 10 m zu pflanzen. Ausfälle sind nachzupflanzen. Als Pflanzqualität sind mindestens zweimal verpflanzte Sträucher der Mindesthöhe (60/100 cm) und Heister zu verwenden. Die Pflanzware ist in Anlehnung an die Pflanzliste nach 7. (2) auszuwählen.

(2) Pflanzliste:

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

(3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind im WA die Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und von Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 10 m² mit einer extensiven Dachbegrünung zu realisieren. Zu verwenden sind standortgerechte Kräuter und Gräser. Dächer mit einer Neigung von mehr als 20 Grad sind von der Regelung ausgenommen.

gezeichnet:	U. E.	U. E.	U. E.	U. E.	M. Hackfeld
Projektleiter:	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger
Projektbearbeiter:	N. Schraad	N. Schraad	N. Schraad	N. Schraad	L. Fobel
Datum:	14.07.2023	19.07.2023	12.09.2023	19.02.2024	26.11.2024

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Birkenkamps Weg“, es sei denn, es werden abweichende Regelungen getroffen.

2. Dachneigung

(1) Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO sind in dem allgemeinen Wohngebiet nur geneigte Dächer ab 25 Grad Neigung zulässig.

(2) Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO sind in dem allgemeinen Wohngebiet Staffelgeschosse, d.h. oberste Geschosse, die gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt sind, nur eingedrückt mit mind. 1,50 m Abstand von der äußeren Traufkante des darunterliegenden Geschosses zu errichten.

3. Werbeanlagen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4. Einfriedung

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO sind in dem allgemeinen Wohngebiet als Grundstückseinfriedung entlang der Straße Paschenburg nur Einfriedungen bis in eine Höhe von 0,80 m zulässig.

Zulässig sind lebende Hecken mit standortgerechten, heimischen 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. Zulässig sind Einfriedungen mit Solarmodulen, sofern diese vertikal sowie horizontal gegliedert werden.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO müssen in dem allgemeinen Wohngebiet die Vorgartenflächen der privaten Baugrundstücke (entspricht dem Bereich zwischen der Planstraße und bis auf die Höhe der straßenseitigen Fassade des jeweiligen Hauptgebäudes) als Vegetationsflächen ausgebildet werden; unzulässig Schüttungen von z.B. Kies, Schotter oder Steinen. Ausgenommen von der Regelung ist die Anlage von Zufahrten, Stellplätzen und Garagen, Nebenanlagen und Wegebeziehungen.

6. 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 Baupermittlung 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.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NikomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

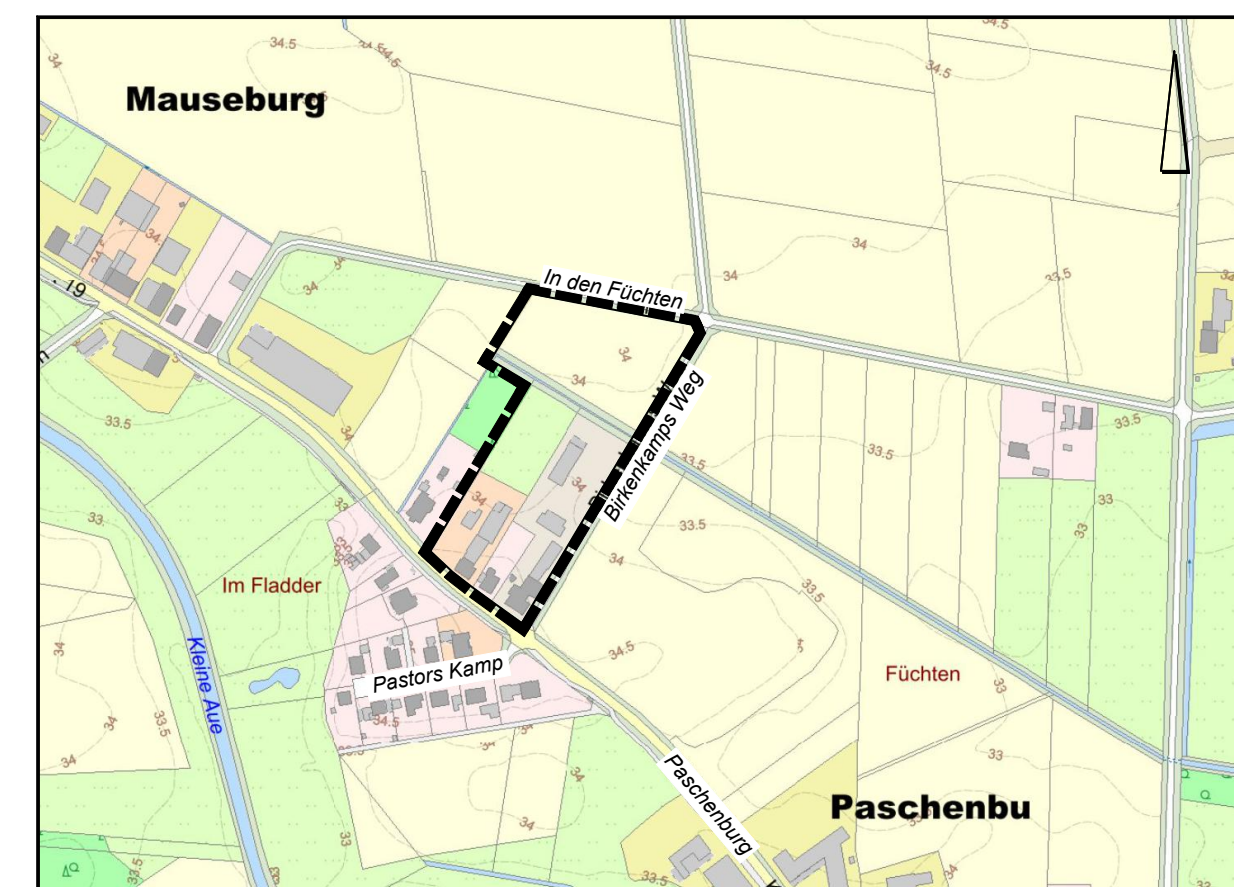
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)

Gemeinde Barenburg Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 20 "Birkenkamps Weg"

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



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Oktober 2024

Vorentwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für städtische
Planung und Forschung

Eschenweg 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

