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 diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Ihlöger Feld III", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

L.S.

Kirchdorf, den 19.01.2023 — gez. Könemann, Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2022 LGLN
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 19.01.2022). 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 13.01.2023 — L.S. gez. Lambers, Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den 09.01.2023 — gez. Th. Aufleger (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am 26.10.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Kirchdorf, den 19.01.2023 — gez. Könemann, Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Bürgermeister der Gemeinde Kirchdorf hat dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 23.03.2022 bis 25.04.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kirchdorf, den 19.01.2023 — gez. Könemann, Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.10.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kirchdorf, den 19.01.2023 — gez. Könemann, Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist damit am 25.01.2023 in Kraft getreten.

Kirchdorf, den 31.01.2023 — gez. Könemann, Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

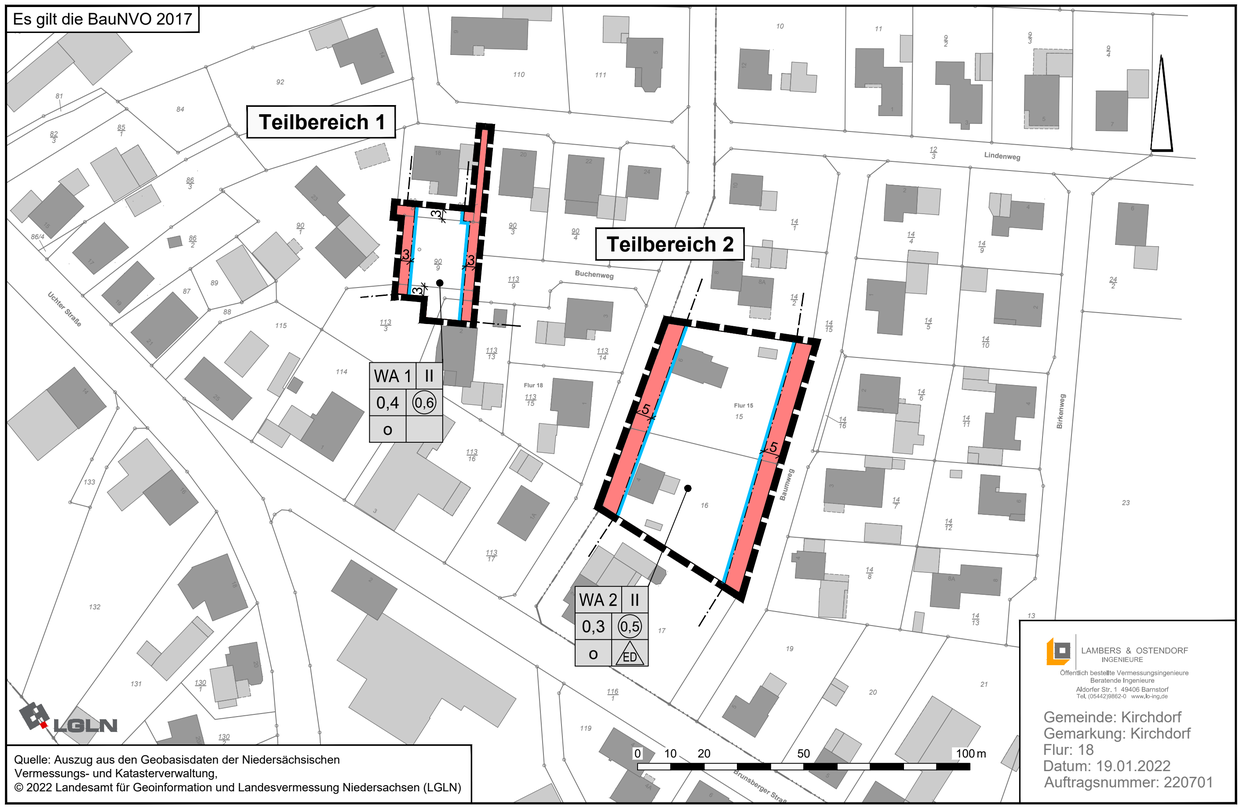
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Kirchdorf, den ..... — Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Kirchdorf, den .....
GEMEINDE KIRCHDORF
Der Bürgermeister



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

   Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO werden die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

   Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind oberhalb des in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 maximal zulässigen Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig. Staffelgeschosse sind oberste Geschosse, die gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt sind.

3. **Anzahl der Wohneinheiten**

   Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WA 1 und WA 2 pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten und pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig.

4. **Zufahrten**

   Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist im WA 1 und WA 2 je Baugrundstück eine Zufahrt inklusive Zuwegung von maximal 4 m Breite von der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrten für mehrere Gebäude ist eine Zufahrt inklusive Zuwegung von maximal 6 m Breite zulässig.

5. **Nicht überbaubare Flächen**

   Im WA 2 sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den Flächen zwischen der Fahrbahnkante der Straße Glockenberg und der der Straße Glockenberg zugewandten Baugrenze Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte Einstellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteinen zulässig.

6. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen**

   Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind im WA 1 und WA 2 die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie die Dächer 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.

7. **Photovoltaik- und andere Solaranlagen**

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB sind im WA 1 und WA 2 die gesamten nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die Solarmindestfläche von 25 % darf unterschritten werden, soweit mindestens eine Leistung von 10 Kilowattpeak / Anlagenleistung je Baugrundstück mit Photovoltaikmodulen bzw. Solarwärmekollektoren erreicht wird. Der gemäß dieser Festsetzung erforderliche Anteil an Photovoltaik- bzw. Solarwärmekollektoren kann auch auf Nebenanlagen in Form von Gebäuden realisiert werden.

(2) Die Kombination von Photovoltaik- und anderen Solaranlagen mit einer Dachbegrünung ist zulässig.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 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)

Örtliche Bauvorschriften

1. **Geltungsbereich**

   Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO gelten für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ihlöger Feld III".

2. **Einfriedung**

   Als Grundstückseinfriedung entlang von öffentlichen Straßen, die der Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienen, sind in den allgemeinen Wohngebieten nur Einfriedungen bis in eine Höhe von 1,20 m zulässig. Zulässig sind lebende Hecken mit heimischen und/oder klimaangepassten Arten, Holz- und Metallzäune, (mit Ausnahme von Maschendrahtzäunen), Stabmattenzaun nur ohne Sichtschutzstreifen, gemauerte Einfriedungen sowie entsprechende Kombinationen.

3. **Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

   Die Vorgartenflächen der privaten Baugrundstücke (entspricht dem Bereich zwischen der der Erschließung des Grundstücks dienenden Straße bis auf die Höhe 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 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.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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 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, 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.

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.

Nicht überbaute Flächen: Gemäß § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) müssen nicht überbaute Flächen der Grundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Sogenannte „Schottergärten" sind unzulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(0,5) — Geschossflächenzahl
0,3 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

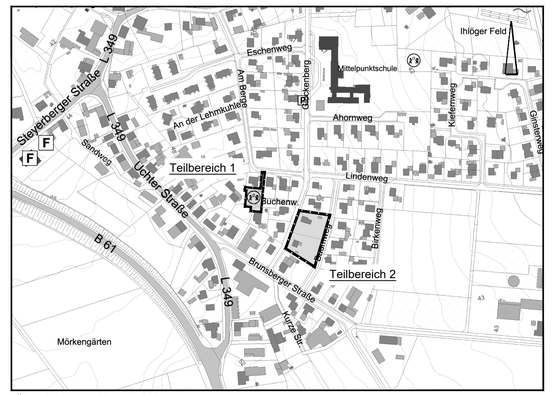
15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Kirchdorf
Landkreis Diepholz

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6
"Ihlöger Feld III"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

April 2022 — Abschrift — M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 5335, 26043 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de