

Übersichtsplan M. 1:5.000



AUFGESTELLT DURCH
DEN FLECKEN
BARENBURG

Flecken Barenburg
Samtgemeinde Kirchdorf
Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 13
"Alter Damm"
Neuaufstellung

Planverfasser:



Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für
Raum- und Umweltplanung


Dipl. Ing. **Stefan Winkenbach**

Hasberger Dorfstr. 9
27751 Delmenhorst
Tel. 04221 / 444 02

Datum:
04.02.2022

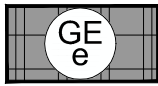
Maßstab:
1: 1.000

Planstand:
ENTWURF

Ausrichtung der
Planzeichnung:
NORD 

Planzeichenerklärung (gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 Grundflächenzahl (GRZ)

H= 11 m max. zulässige Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baugrenze (§ 9 (Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22+23 BauNVO)



Baugrenzen

a abweichende Bauweise

Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

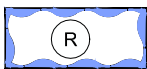


Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

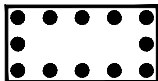
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)



Fläche für die Regenrückhaltung

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Hier: Streuobstwiese (s. textliche Festsetzung Nr. 5)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)



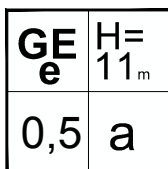
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Hier: Leitungsrecht zugunsten von Versorgungsunternehmen

←10,0→
Bemaßung in Meter

Nutzungsschablone

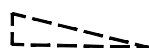


Art der baulichen Nutzung

max. zulässige Höhe baulicher Anlagen

Bauweise
hier: abweichende Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ)



Sichtfelder

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB, / §§ 6, 8 und 9 BauNVO)

1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gem. § 8 BauNVO

1.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Hier sind nur solche Betriebe und Anlagen gem. § 8 BauNVO zulässig, die nach ihrem Störungsgrad im Mischgebiet zulässig sind.

1.2 Unter Anwendung des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO sind abweichend von § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO folgende Nutzungen allgemein **nicht** zulässig:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

1.3 Unter Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig.

I.V.m. § 31(1) BauGB können Ausnahmsweise zugelassen werden:

Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben. Wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, der Produktionsbetrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt und der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit dabei deutlich überwiegt.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1 Die untere Bezugsebene für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die der jeweiligen baulichen Anlage am nächsten gelegene befestigte ausgebaute Straßenoberkante der Erschließungsstraße.

2.2 Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen ist bei Flachdächern die Attika (oberster Abschluss der Wand) und bei geneigten Dächern der First (der höchste Punkt der oberen Dachkonstruktion der Dacheindeckung).

2.3 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist bezogen auf die Mitte des jeweiligen Gebäudes über der mittleren Höhe der unteren Bezugsebene zu messen. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Ausnahmen für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes (z.B. Schornstein, Fahrstuhl, Klimaanlageaufbau) um bis zu 1,0 m zugelassen werden.

Bauweise (§ 22 BauNVO)

3. In den eingeschränkten Gewerbegebieten ist eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig. Ansonsten gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 [1] Nr.25b BauGB)

4. In der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der Baum- und Strauchbestand durch geeignete Schutzmaßnahmen zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. m. 25 a BauGB)

5. Auf der festgesetzte Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mindestens 9 Bäume als Hochstamm, der Gruppe der Obstbäume (in Sorten), 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm, im Pflanzabstand von 10 -15 m zu pflanzen. Die Fläche zwischen den Obstbäumen ist als artenreiche Wiese zu entwickeln und zu pflegen.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat des Flecken Barenburg diesen Bebauungsplan Nr. 13 "Alter Damm", Neuaufstellung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Kirchdorf, den ____.

.....
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Flecken Barenburg hat in seiner Sitzung am ____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Alter Damm", Neuaufstellung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kirchdorf, den ____.

.....

Planunterlagen

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:

Gemarkung: Barenburg Flur 7 Maßstab: 1:1.000

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

© 2019



Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds.GVBL. 2003, S.5))

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom: 14.05.2019). 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. L4-99/2019.

Katasteramt Sulingen,

den ____.

.....
Unterschrift

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 13 "Alter Damm", 3. Änderung und Ergänzung wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach in der Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst

Delmenhorst, den ____.

.....

Öffentliche Auslegung

Der Bürgermeister des Flecken Barenburg hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 "Alter Damm", Neuaufstellung sowie der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 "Alter Damm", Neuaufstellung mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ____ bis ____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum waren diese auszulegenden Unterlagen gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.kirchdorf.de unter Bauen&Wohnen/ Bauleitplanverfahren/ Bebauungspläne sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich.

Kirchdorf, den ____.

.....

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Barenburg hat den Bebauungsplan Nr. 13 "Alter Damm", Neuaufstellung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____._____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kirchdorf, den _____._____

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 13 "Alter Damm", Neuaufstellung ist gemäß § 10 BauGB am _____._____ im im Amtsblatt der Samtgemeinde Kirchdorf, ergänzend in der Sulinger Kreiszeitung bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 13 "Alter Damm", Neuaufstellung ist damit am _____._____ in Kraft getreten.

Kirchdorf, den _____._____

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Kirchdorf, den _____._____

Nachrichtliche Hinweise

1. Verhältnis zu Festsetzungen und

örtlichen Bauvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 13

Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften des bisherigen Bebauungsplanes (inkl. der 1. und 2. Änderung) außer Kraft.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012; Stand: lzuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739).