

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 Freistatt diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bäckerweide“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt.

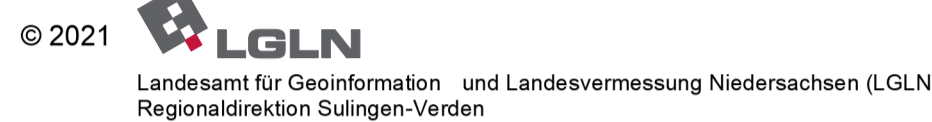
Freistatt, den 10.03.2022 L. S. gez. Enders
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.03.2021) 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.

Barnstorf, den 25.02.2022 L. S. gez. Lambers
(Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

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

Oldenburg, den 23.02.2022 gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Freistatt hat in seiner Sitzung am 20.05.2021 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bäckerweide“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.06.2021 in der Sulinger Kreiszeitung 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.

Freistatt, den 10.03.2022 gez. Enders
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Bürgermeister der Gemeinde Freistatt hat dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit der Begründung haben vom 14.06.2021 bis 14.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Freistatt, den 10.03.2022 gez. Enders
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Freistatt hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.02.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Freistatt, den 10.03.2022 gez. Enders
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Freistatt ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.03.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist damit am 25.03.2022 in Kraft getreten.

Freistatt, den 29.03.2022 gez. Enders
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

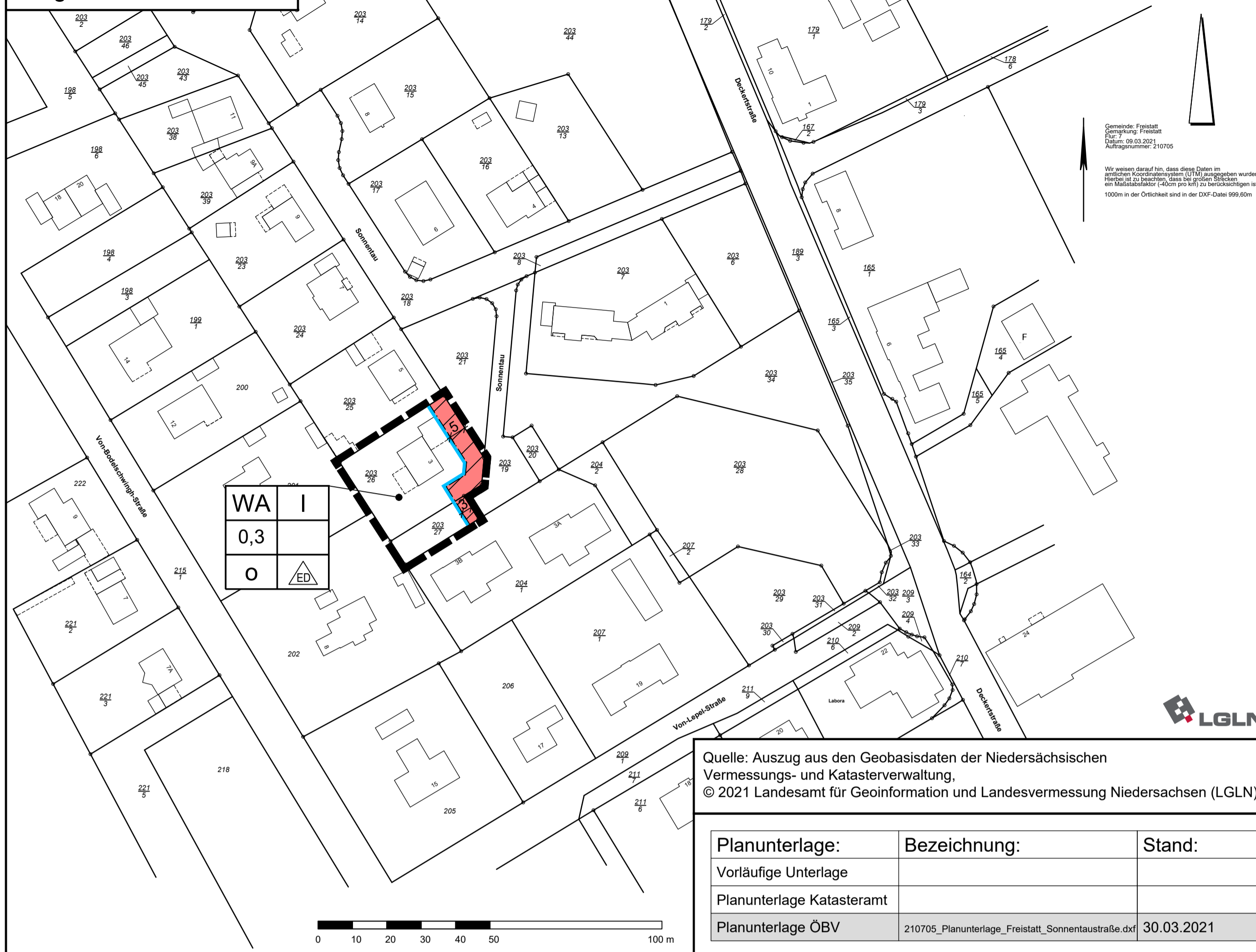
Freistatt, den
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Freistatt, den
GEMEINDE FREISTATT
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	210705_Planunterlage_Freistatt_Sonnenstraße.dxf	30.03.2021

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
 - (1) Auf den privaten Grundstücksflächen in dem Allgemeinen Wohngebiet ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum (Kleinbaum ab 7 m Höhe) oder zwei Obstbäume pro Einzel- bzw. Doppelhaus zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - (2) Auf mindestens 10 % der privaten Grundstücksflächen in dem Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB flächenhaft und dichtwachsend einheimische und standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Pro qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Strauch zu verwenden. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**
Zur Entwicklung eines homogenen Ortsbildes werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bäckerweide“ der Gemeinde Freistatt.
- Dachformen**
Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes sind für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Dächer als Satteldächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit gleicher Dachneigung beider Hauptdachflächen zulässig. Dabei ist eine Dachneigung von 20° bis 50° zulässig.
Die zulässige Dachneigung gilt nur für die Hauptdachflächen, die Nebendachflächen wie die Dächer von Dachgauben und ähnlichen Dachaufbauten sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind davon ausgenommen.
- Sockelhöhe**
Die Sockelhöhe der Gebäude – gleich Oberkante Fußboden des Erdgeschosses – darf 0,70 m, bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraße vor dem Baugrundstück, nicht überschreiten.
- Einfriedungen**
Die Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf 0,80 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße vor dem Baugrundstück.

Hinweise

- Denkmalschutz**
Bodenfunde sind Sachen oder Spuren, die in der Erde oder im Wasser gefunden werden und bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind. Es kann sich z.B. um Tongefäßscherben, Urnen, Steingeräte, Metallgegenstände, Knochen, Gegenstände aus Leder oder Holz oder z.B. um Steinkonzentrationen, Holzkohleansammlungen, Aschen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen etc., auch geringe Spuren solcher Funde, handeln.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (§ 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Diese Funde sind unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalbehörde beim Landkreis Diepholz (Tel. 05441 976-4468 oder 05441 976-0) und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie (Tel. 0511 925-5369 oder 0511 925-0) zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landkreis anzuzeigen.
Zutagetretene archäologische Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, für ihren Schutz ist Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altablagerungen**
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Versorgungsleitungen**
Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Kampfmittel**
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.
- Artenschutz**
Die Maßgaben des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzfällungen sind nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann. Zu beachten ist, dass auch im Winter eine Betroffenheit von überwinternden Fledermäusen bestehen kann. Werden bei der Begehung/ Kartierung Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt, sind die entsprechenden Bäume/ Gebäude möglichst zu erhalten. Wenn eine Beseitigung unvermeidbar ist, ist entsprechend im Vorhinein ein geeigneter Ausgleich zu schaffen, damit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung zu beantragen.

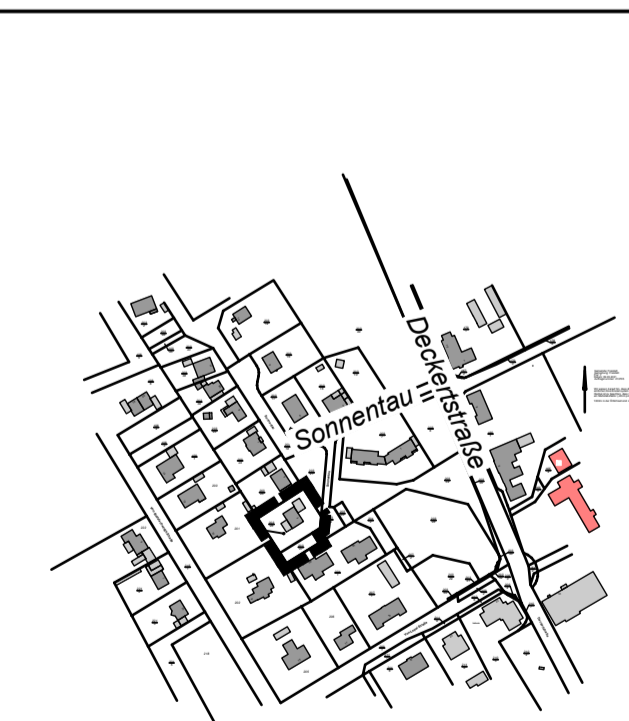
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
o offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Freistatt Landkreis Diepholz

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bäckerweide"

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



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Februar 2022

ABSCHRIFT

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

