

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Bassum diesen Bebauungsplan Nr. 2 (13/13) „Dorfstraße II“, 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 hiernit ausgefertigt.

Bassum, den 05.12.2017 L.S. gez. Porsch
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



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 11.10.2016). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Syke -

Syke, den 24.01.2018 L.S. gez. Göbberd
Katasteramt Syke

Planverfasser

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

Oldenburg, den 04.12.2017 gez. M. Meier
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bassum hat in seiner Sitzung am 06.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 (13/13) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Bassum, den 12.12.2017 L.S. gez. Porsch
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bassum hat in seiner Sitzung am 06.09.2017 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 09.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 (13/13) mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 18.09.2017 bis 18.10.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bassum, den 12.12.2017 L.S. gez. Porsch
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bassum hat den Bebauungsplan Nr. 2 (13/13) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.12.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bassum, den 12.12.2017 L.S. gez. Porsch
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 2 (13/13) ist damit am 20.12.2017 in Kraft getreten.

Bassum, den 27.12.2017 L.S. gez. Porsch
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 2 (13/13) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 2 (13/13) und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

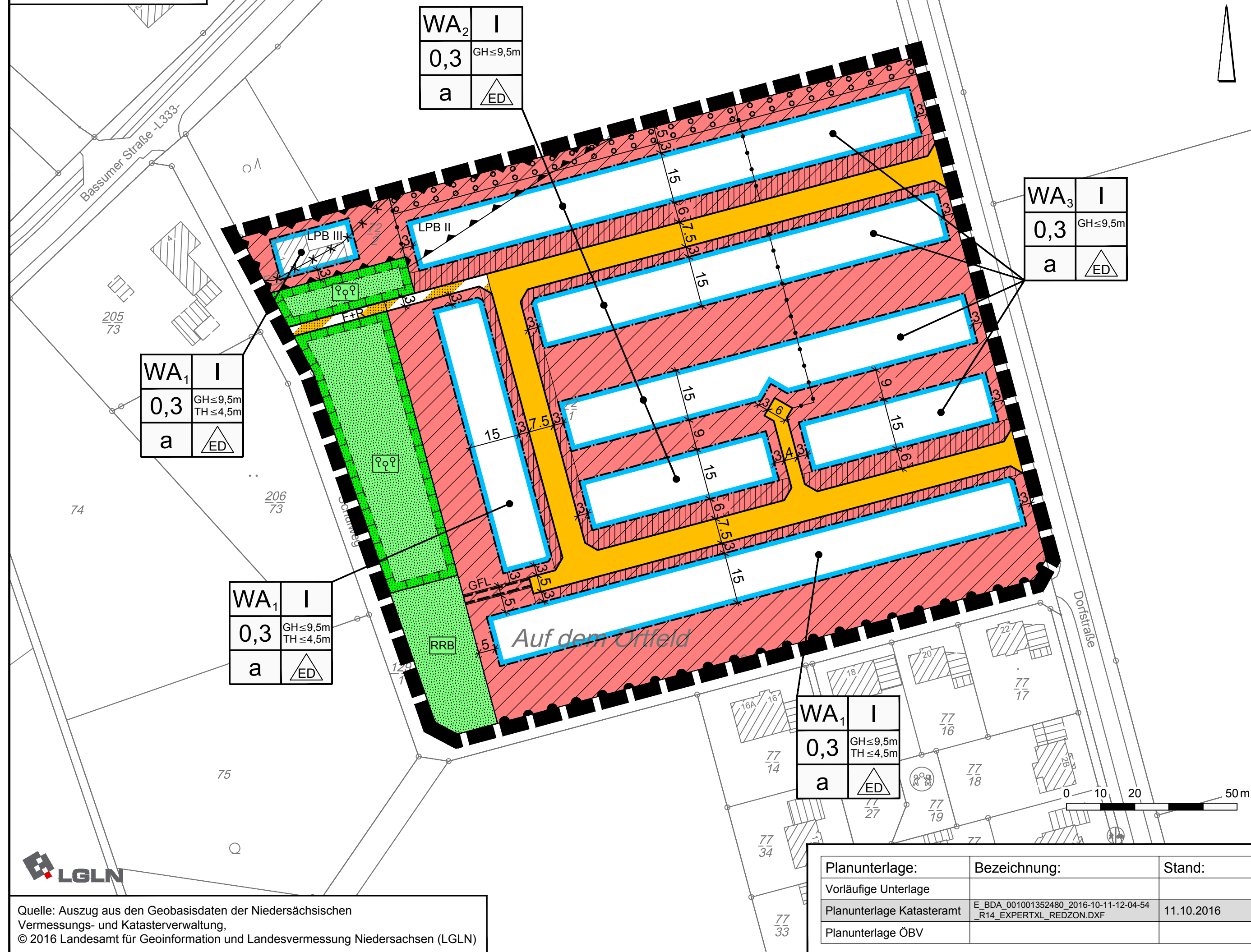
Bassum, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Bassum, den STADT BASSUM
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990



PLANZEICHENERKLÄRUNG	
1. Art der baulichen Nutzung	
	Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung	
0,3	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH ≤ 9,5 m TH ≤ 4,5 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe, TH = Traufhöhe)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
a	Abweichende Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche
6. Verkehrsflächen	
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F+R	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
9. Grünflächen	
	Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Zweckbestimmung:
	Streubstwiese
	Regenrückhaltebecken
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
15. Sonstige Planzeichen	
	mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
LPB III	Lärmpegelbereich
	nicht überbaubare Flächen mit Nutzungseinschränkungen (s. Textliche Festsetzung Nr. 3)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:	
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)	
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)	
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)	
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)	
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)	

Textliche Festsetzungen	
§ 1	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) auch ausnahmsweise nicht zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
§ 2	Im Baugebiet wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt.
§ 3	In den vertikal schraffierten, nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen (gemäß § 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) unzulässig; hiervon ausgenommen sind Einfriedungen, Zufahrten, Wege und Terrassen.
§ 4	Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte ist maximal eine Zu- und Abfahrt von 5,0 m Breite zulässig.
§ 5	Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,5 m. Als Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des Gebäudes. Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,3 m. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Zu messen ist jeweils ab der Oberkante der Erschließungsstraße, in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes und in der Mitte der Fahrbahn. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt die maximale Traufhöhe 4,5 m. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der äußeren Seite der Außenwand und der Oberkante der Dachfläche. Zu messen ist jeweils ab der Oberkante der Erschließungsstraße, in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes und in der Mitte der Fahrbahn.
§ 6	Es gilt die abweichende Bauweise. Diese ist definiert wie die offene Bauweise, wobei die maximale Gebäudelänge 16,0 m beträgt.
§ 7	Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109: Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dach etc.) zu stellen. Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II und III beträgt das erforderliche resultierende Bau-Schalldämm-Maß R'W _{ges} der gesamten Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dach etc.) für Wohn- und Aufenthaltsräume nach DIN 4109: Lärmpegelbereich II Aufenthaltsräume von Wohnungen u. a.: erf. R'W _{res} = 30 dB Bürosräume u. a.: erf. R'W _{ges} = 30 dB Lärmpegelbereich III Aufenthaltsräume von Wohnungen u. a.: erf. R'W _{res} = 35 dB Bürosräume u. a.: erf. R'W _{ges} = 30 dB
§ 8	Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist auf dem jeweiligen Grundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum (vgl. Pflanzliste in den Hinweisen) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
§ 9	Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB als Pflanzstreifen festgesetzten Flächen am nördlichen Gebietsrand sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste in den Hinweisen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
§ 10	Die gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen müssen zweiseitig mit einem Pflanzabstand in der Reihe von maximal 10,0 m mit standortheimischen und hochstämmigen Obstbäumen bepflanzt und dauerhaft als Streubstwiese gepflegt, genutzt und erhalten werden.

Örtliche Bauvorschriften	
§ 1	Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 (13/13) „Dorfstraße II“.
§ 2	Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig. Dies gilt nicht für Carports, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Wintergärten und Dachaufbauten. Im Geltungsbereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sind für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° und flache oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10° zulässig. Dies gilt nicht für Carports, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Wintergärten und Dachaufbauten.
§ 3	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Länge der Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite zusammen maximal 50 % der gesamten Dachlänge auf dieser Seite betragen.
§ 4	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachneigungen von Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 25° nur in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Betondachsteinen zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten die RAL-Farbwert 2002, 3000 bis 3003, 3011, 3013, 3016, 7011, 7012, 7015, 7022, 7024, 7043, 8003, 8007, 8008, 8011, 8023. Ausgenommen hiervon sind Dachflächenbereiche für die Errichtung von Solaranlagen und Photovoltaik. Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10°) dürfen begrünt werden.
§ 5	Straßenseitige Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,1 m, gemessen ab Oberkante der Fahrbahn der Straße, nicht überschreiten.
§ 6	Ordnungswidrig handelt, wer einer Vorschrift dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 2 NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßescherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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 vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastenablagierungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
- Die DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege Abschnitt 4. Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sind zu beachten.
- Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegenden oder genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Stadt Bassum während der ortsüblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

STADT BASSUM

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 2 (13/13)

"Dorfstraße II"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung im Verfahren gemäß § 13 b BauGB

Übersichtskarte M. 1 : 10.000

November 2017 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