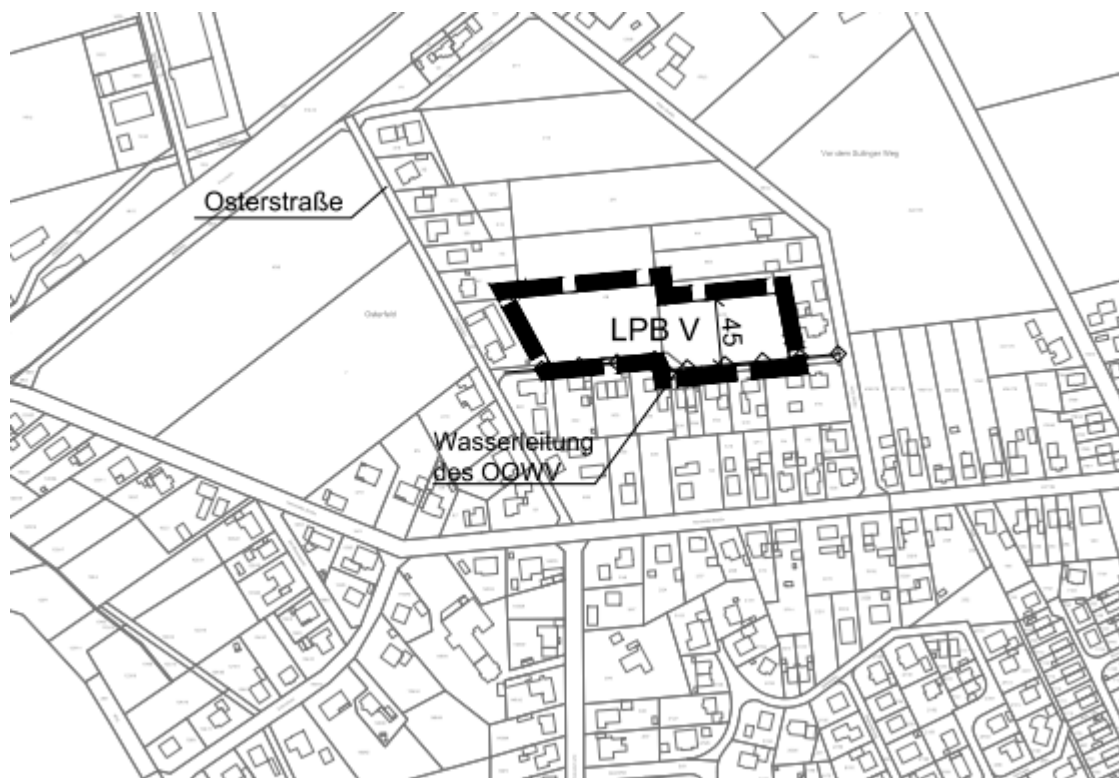


Stadt Bassum Landkreis Diepholz

Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

für einen Teilbereich in der Ortschaft Bramstedt



November 2017

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Verfahrensvermerke

Planverfasser

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Tel.: 0441 97174-0
Fax: 0441 97174-73

Oldenburg, den 20.12.2019

gez. M. Meier
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bassum hat in seiner Sitzung am 27.05.2015 die Aufstellung der Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für einen Teilbereich in der Ortschaft Bramstedt beschlossen.

Beschluss über die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentliche Belange

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bassum hat die Auslegung des Satzungsentwurfs mit Begründung sowie die Beteiligung der Träger öffentliche Belange in seiner Sitzung am 08.02.2017 beschlossen.

Bekanntmachung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfs wurden am 08.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Satzung sowie der Begründung haben vom 15.03.2017 bis einschließlich 18.04.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bassum hat die Satzung für einen Teilbereich im Ortsteil Bramstedt nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.09.2018 als Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bassum, den 26.09.2018

gez. Porsch

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Bassum ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 02.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit am 02.01.2020 in Kraft getreten.

Bassum, den 03.01.2020

gez. Porsch

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei ihrem Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.

Bassum, den

Bürgermeister

**Innenbereichssatzung
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
für einen Teilbereich in der Ortschaft Bramstedt**

Aufgrund des § 34 [4] Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der z.Zt. gültigen Fassung, i.V. mit dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz, ebenfalls in der z.Zt. gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Bassum folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

1. Der sich aus der Anlage zu dieser Satzung ergebende Bereich in der Ortschaft Bramstedt der Stadt Bassum wird als einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.
2. Die beigefügten Karten und die Begründung sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 2 Bauliche Nutzung

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB.

§ 3 Mindestgrundstücksgröße

Es wird eine Mindestgröße von Baugrundstücken von 800 qm festgesetzt.

§ 4 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Auf Grundlage der ermittelten Außenlärmpegel wird der Lärmpegelbereich V der DIN 4109-1 festgesetzt. Im Lärmpegelbereich V betragen die erforderlichen resultierenden Bau-Schall-Maße der gesamten Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) für Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109-1:

Lärmpegelbereich V

Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä.:	erf. $R'_{w,rew} = 45 \text{ dB}$
Büroräume u.ä.:	erf. $R'_{w,rew} = 40 \text{ dB}$

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind Vorgaben zu passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Da gesundes Schlafen bei auf Kipp stehenden Fenstern ab einem Beurteilungspegel von 50 dB (A) nachts gemäß den zu Grunde legenden Richtlinien nicht mehr möglich ist, sind auch in einem Bereich mit einem Beurteilungspegel >50 dB(A) nachts schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume erforderlich.

§ 5 Anpflanzung

Am Nordrand der Grundstücke ist eine 10 m breite, mindestens dreireihige Anpflanzung aus heimischen Gehölzarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Kompensation). Der Anteil an Bäumen muss mind. 20% betragen.

§ 6 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der örtlichen Gestaltungsmerkmale werden folgende Vorschriften erlassen:

Dachneigung

Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen zu errichten. Die Dachneigung darf nicht weniger als 30° und nicht mehr als 50° betragen. Davon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO sowie Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, Dachgauben und Erker sowie Krüppelwalme und Grasdächer.

Dachdeckung

Für die Eindeckung geneigter Dächer der Gebäude sind nur Betondachsteine oder Tonpfannen (Dachziegel) in roten, rotbraunen, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Grasdächer, Solaranlagen, Photovoltaik und Wintergärten sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Reetdächer sind zulässig. Glasierte oder reflektierende Dachdeckung sind unzulässig. Als Grundlage für die Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001 (Rotorange) 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3004 (Purpurrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 3031 (Orientrot) und 8012 (Rotbraun), 7016 (Anthrazitgrau), 8022 (Schwarzbraun), 9004 (Signalschwarz).

Die Vorschriften gelten nur für Neubauten, neue Dachdeckung und bauliche Änderungen, die einem Neubau gleichkommen. Sie gelten nicht bei baulichen Änderungen und Umnutzungen im Bestand.

Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Diepholz unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Altablagerungen

Sollten sich bei den weiteren Planungen oder den Baumaßnahmen vor Ort Hinweise auf Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, ist sofort die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu informieren.

Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen; bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen ist Kontakt mit den Versorgungsträgern aufzunehmen.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle; Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Bassum, den 29.09.2018

gez. Porsch
Der Bürgermeister

Stadt Bassum Landkreis Diepholz

Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

für einen Teilbereich in der Ortschaft Bramstedt

Begründung

November 2017

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



Inhaltsverzeichnis

1.	EINLEITUNG	2
1.1	Geltungsbereich der Planung.....	2
1.2	Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.3	Planungsrahmenbedingungen	2
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
2.1	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel.....	5
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	7
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	7
3.1.2	Ergebnisse der parallel zur Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	7
3.2	Relevante Abwägungsbelange	9
3.2.1	Belange der Raumordnung	9
3.2.2	Umweltbelange	10
3.2.3	Verkehrliche Belange.....	12
3.2.4	Ver- und Entsorgung, Leitungen	12
3.2.5	Belange des Immissionsschutzes	13
3.2.6	Belange der Landwirtschaft.....	14
3.2.7	Kampfmittel.....	14
3.2.8	Löschwasser.....	14
4.	INHALT DER SATZUNG	15
4.1	Ausweisungen in Anlehnung an das BauGB	15
4.2	Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm	15
4.3	Hinweise	16
5.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
6.	ERGÄNZENDE ANGABEN	17
6.1	Städtebauliche Flächenbilanz	17

1. Einleitung

1.1 Geltungsbereich der Planung

Das Satzungsgebiet befindet sich im östlichen Bereich der Ortslage Bramstedt südlich der Bahnlinie. Die südliche gelegene Straße „Am Osterfeld“ wird in den Geltungsbereich aufgenommen und bildet die südliche Grenze. Westlich wird das Plangebiet durch die rückwärtige Seite der Bebauung der „Osterstraße“, östlich durch die Bebauung an der Ecke „Am Osterfeld“/ „Hohe Straße“ abgegrenzt. Nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der genaue Geltungsbereich innerhalb der Ortschaft ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

Im Plangebiet befinden sich keine baulichen Anlagen. Das Plangebiet wird derzeit als Grünland genutzt. Der westliche Teil der Fläche ist eingezäunt, während der östliche Teil frei begehbar ist. Am südlichen Rand wird die Straße „Am Osterfeld“ in den Geltungsbereich einbezogen. Auf der südlichen Seite der Straße „Am Osterfeld“ befinden sich großzügige Einfamilienhäuser sowie Reihenhäuser. Das Gebiet ist über die Straße „Am Osterfeld“ erschlossen.

1.3 Planungsrahmenbedingungen

Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz von 2016 wird der Teilbereich als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – aufgrund hohen Ertragspotenzials dargestellt. Im Westen und Süden ist angrenzend an den Teilbereich vorhandene Bebauung bzw. der bauleitplanerisch gesicherte Bereich dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bassum wird der Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt.



Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bassum 2000+

Bebauungsplan; Satzungen

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor.

Im Westen, Süden sowie Osten grenzt das Plangebiet an die Fläche der Innenbereichssatzung des Teilplans C bzw. an die Flächen der Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Die Flächen werden als Satzungsgebiet nach § 34 Abs. 2 BBauG festgesetzt. Die Satzung ist seit 1987 rechtskräftig.

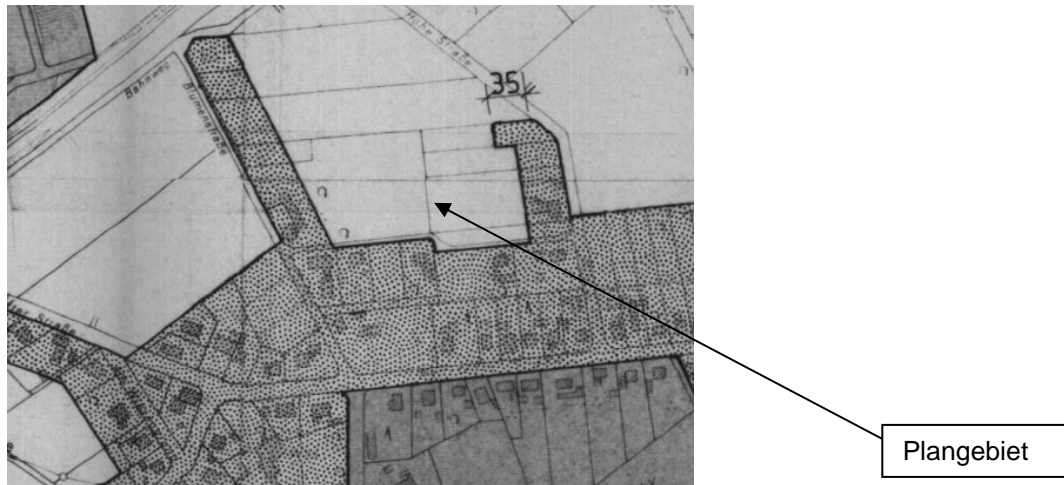


Abb.: Ausschnitt aus der rechtskräftigen Satzung

Natura 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das östlich in ca.3 km Entfernung befindliche FFH-Gebiet „Hachetal“, EU-Kennzahl 3018-331, Landeskennzahl 271.

Kurzcharakteristik:	Aue der Hache und einiger Seitenbäche mit Feuchtgrünland und Feuchtbrachen sowie naturnahen Erlenbruch- und Erlen-Eschenwäldern auf nährstoffreichen Niedermoorstandorten. Bach mit flutender Wasservegetation und Bedeutung für das Bachneunauge.
Schutzwürdigkeit:	Verbesserung der Repräsentanz von Auenwäldern mit Erle und Esche, Übergangs- und Schwingrasenmooren sowie Fließgewässern mit flutender Wasservegetation in der Dümmer-Geestniederung und Ems-Hunte-Geest.
Gefährdung:	Anlage von Fischteichen, Begradigung der Hache, Standortfremde Baumartenwahl.

Die neu zulässige Bebauung trägt nicht zu den Gefährdungsursachen bei. Insofern bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Natura-2000-Gebietes.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Wildeshauser Geest.

Artenschutz

Der siedlungsnahen (Gras-)Acker des Plangebiets bietet kein Potential für Brut- oder Rastvögel des Offenlandes. Der Fichtenbestand am Westrand des Satzungsgebietes kann potentiell als Niststätte für siedlungstolerante Vogelarten dienen. Baumfällarbeiten sind daher nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, d. h. zwischen 1.10. und 28/29.2. eines Jahres).

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können vermieden werden und stehen der Planung nicht entgegen.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die seit 1987 rechtskräftige Innenbereichssatzung wurde auf ihr Erweiterungspotenzial überprüft. Grundlage waren die Wohn- bzw. Mischflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes 2000+ und eine möglichst einfache Erschließungssituation. Bei der Prüfung wurde für die Ortschaft Bramstedt der hier aufgeführte Bereich als geeignete Fläche erkannt.

Im Zuge dieser Innenbereichssatzung wird eine ca. 7.513 m² große Außenbereichsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Damit wird planungsrechtlich die Möglichkeit einer Nachverdichtung geschaffen. Mit der Aufstellung der Innenbereichssatzung kann im Ortsteil Bramstedt der Nachfrage nach Wohnbauland nachgekommen werden.

Es ist Ziel der Stadt Bassum, einer Überalterung der Einwohnerstruktur in den alten Ortslagen vorzubeugen und auch der jüngeren Generation Perspektiven für ein Verbleiben in den alten Ortslagen zu bieten. Nur eine Einwohnerstruktur, die alle Altersgruppen beinhaltet, ermöglicht ein lebendiges und zukunftsweisendes Dorfgemeinschafts- und Vereinsleben. Um die nachwachsende Generation in den kleineren Ortschaften halten zu können, ist die Schaffung von Wohngrundstücken ein wichtiger Faktor. Vor diesem Hintergrund erachtet es die Stadt Bassum als sinnvoll, Baugrundstücke in einem moderaten Umfang unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Struktur zur Verfügung zu stellen. Die Fläche ist zudem bereits durch die bestehende Straße erschlossen. Somit ist eine Bebauung auch aus ökonomischen Gründen sinnvoll.

Auf den Grundstücken in der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich freistehende Einfamilienhäuser. Aus den angrenzenden Grundstücken lässt sich die Beurteilungsgrundlage für künftige Bauvorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, ableiten. Zudem wird eine Mindestgrundstücksgröße von 800 qm festgesetzt. Die Grundstücksgröße lässt sich aus der Umgebung ableiten.

Insgesamt ist vor dem Hintergrund der angrenzenden Siedlungsstruktur eine geringfügige Verdichtung der Bebauung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

2.1 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei

beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um die abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung/ Satzungserstellung auf Freiflächen. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

In der Ortschaft Bramstedt stehen keine Bauplätze in rechtskräftig ausgewiesenen Bebauungsplänen mehr zur Verfügung. Insofern besteht allenfalls ein äußerst geringes Nachverdichtungspotential in den Satzungsgebieten. Die Stadt Bassum gewichtet daher die mögliche Entwicklung von Bauplätzen im bescheidenen Umfang höher als die Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Stadt Bassum hat eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB und eine Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB durchgeführt.

3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

3.1.2 Ergebnisse der parallel zur Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover merkt an, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt. Im Rahmen der Baugenehmigung ist entsprechend Sorge zu tragen, dass keine Gefährdungen entstehen.*

Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen weist darauf hin, dass die nächstgelegene Haltestelle die Haltestelle „Sportklause“ ist. Diese Haltestelle wird von den Linien 184 und 228 bedient. Durch die Bürgerbuslinie 184 gibt es Fahrtmöglichkeiten nach Bassum, das Angebot der Linie 228 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Im fußläufigen Einzugsbereich liegt auch der Bahnhof Bramstedt. Mit der dort verkehrenden Linie RS2 gibt es ein regelmäßiges Fahrtenangebot in das Oberzentrum Bremen bzw. in das Mittelzentrum Syke. *Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und redaktionell in die Begründung aufgenommen.*

Die Industrie- und Handelskammer Hannover merkt an, dass sie es zur frühzeitigen Konfliktvermeidung für erforderlich hält, dass die Investoren bzw. Bauwilligen ausdrücklich auf die Lärmvorbelastung des Baugebiet hingewiesen werden und die in der Innenbereichssatzung festgelegten Maßnahmen zum Immissionsschutz einzuhalten sind. *Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Lage wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen der im Nahbereich verlaufenden Bahnstrecke Bassum - Syke durchgeführt. Danach sind geringe Überschreitungen der Orientierungswerte vorhanden. Unter Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen ist eine Entwicklung von Wohnnutzung möglich. Im Plan wird der Lärmpegelbereich V festgesetzt. Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen wurden bereits Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm im Rahmen dieser Satzung festgesetzt.*

Der **Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/ Niedersachsen** macht folgende Anmerkungen zum öffentlichen Personennahverkehr:

In fußläufiger Entfernung zum überplanten Gebiet befindet sich die Bushaltestelle „Bramstedt, Sportklausur“. Diese wird von der Linie 228 und dem Bürgerbus 184 bedient. In unmittelbarer Nähe befindet sich außerdem der Bahnhof „Bramstedt“, welcher von der RS2 bedient wird. *Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und redaktionell in die Begründung aufgenommen.*

Der **Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband** merkt an, dass sich innerhalb des Plangebiets Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV befinden. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Ver- und Entsorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem dürfen diese nicht mit Bäumen überpflanzt werden. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung sowie die Planzeichnung aufgenommen.*

Der Weiteren merkt der OOWV an, dass eine Versorgung des vorgesehenen Wohngebiets für Gebäude mit maximal einem Geschoss (EG) möglich ist. Durch Verstärkungen im vorgelagerten Netz soll der aktuell knappe Druck an heißen Sommertagen in den Abendspitzen in Bassum zukünftig jedoch verbessert werden. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Da der Wasserdruck zukünftig verbessert wird, kann eine Bebauung trotz des geringen Wasserdrucks erfolgen.*

Der OOWV merkt zudem an, dass davon auszugehen ist, dass max. 48m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bereitgestellt werden können. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Eine weitere Prüfung und Sicherung der Löschwasserversorgung wird bei Realisierung der Planung mit dem Brandschutzprüfer und der örtlichen Feuerwehr vorgenommen.*

Die **Deutsche Bahn AG** hat gegenüber der Planung keine Bedenken, sofern die nachfolgenden Bedingungen/ Auflagen und Hinweise in die Begründung beachtet und eingehalten werden. Die Deutsche Bahn weist darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehende Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und redaktionell in die Begründung aufgenommen.*

Der **Wasser- und Bodenverband Hache und Hombach** merkt an, dass der Entwurf keine Hinweise zur Oberflächenentwässerung enthält. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Generalentwässerungsplans (2009) der Stadt Bassum stellt für den derzeitigen Umfang der Bebauung im Umfeld des Plangebiets „keinen Überstau“ dar. Eine Veränderung der Situation ist durch die geringfügig zusätzlich mögliche Anzahl an Wohngebäuden nicht zu erwarten. Der Generalentwässerungsplan wird zudem bei Bedarf um die Fläche des Plange-*

biets erweitert. Dort wird dann die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sichergestellt. Somit sind keine Konflikte bei der ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung zu erwarten.

Der **Landkreis Diepholz** merkt an, dass keine Altlastenverdachtsflächen verzeichnet sind. Er bittet um die vorsorgliche Übernahme eines Hinweises zum Umgang mit möglichen Altablagerungen. *Ein Hinweis dazu ist bereits in der Begründung vorhanden.*

Zudem weist der Landkreis darauf hin, dass eine konkrete und detaillierte Oberflächenentwässerungsplanung aufzustellen ist. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Generalentwässerungsplans (2009) der Stadt Bassum stellt für den derzeitigen Umfang der Bebauung im Umfeld des Plangebiets „keinen Überstau“ dar. Eine Veränderung der Situation ist durch die geringfügig zusätzlich mögliche Anzahl an Wohngebäuden nicht zu erwarten. Der Generalentwässerungsplan wird zudem bei Bedarf um die Fläche des Plangebiets erweitert. Dort wird dann die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sichergestellt. Somit sind keine Konflikte bei der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung zu erwarten.*

In Bezug auf die Eingriffsbilanzierung merkt der Landkreis an, dass, um eine Aufwertung auf drei Wertpunkte im Hinblick auf die nördlich geplante Randhecke anerkennen zu können, ausschließlich einheimische Laubgehölze (keine Ziergehölze) zu verwenden sind. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und redaktionell in der Begründung ergänzt. Das Ziergehölz wird aus der Pflanzliste entfernt.*

Bezüglich des Brandschutzes empfiehlt der Landkreis eine Löschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten. Es sollte grundsätzlich angestrebt werden, das nötige Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zu entnehmen. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Nach Stellungnahme des OOWV ist die Entnahme des Löschwassers aus dem öffentlichen Trinkwassernetz möglich. Es ist davon auszugehen, dass max. 48 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bereitgestellt werden können. Der OOWV weist jedoch darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Eine weitere Prüfung und Sicherung der Löschwasserversorgung wird bei Realisierung der Planung mit dem Brandschutzprüfer und der örtlichen Feuerwehr vorgenommen. Somit sind keine Konflikte bei der Löschwasserversorgung zu erwarten.*

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange der Raumordnung

Im RROP 2016 wird das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – aufgrund hohen Ertragspotenzials dargestellt. Die Stadt Bassum wertet die Entwicklung von Grundstücken für den Einfamilienhausbau höher als die landwirtschaftliche Nutzung und stellt daher die

raumordnerischen Belange zurück. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die im Plangebiet gelegenen Grundstücke direkt an die bebauten Grundstücke anschließen und in Randlage der Vorbehaltsgebiete liegen.

3.2.2 Umweltbelange

Bestand

Im Plangebiet ist neben einem Siedungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten mit u.a. Lärche (HSN) eine Grasackerfläche (GA) vorhanden. Ein Teil der südlich gelegenen Straße (OVS) liegt ebenfalls im Satzungsgebiet. Die nachfolgenden Fotos veranschaulichen den Bestand:



Der Boden wird im Plangebiet als Podsol beschrieben. Die Bodenart ist gemäß Bodenschätzungskarte lehmiger Sand. Die Grundwasseroberfläche liegt bei 35 m NHN. Bei Geländehöhen um 49 m NHN ist ein eher großer Grundwasser-Flur-Abstand gegeben. Das Grundwasser-Schutzpotential als hoch angegeben.

Eingriffsregelung

Die Satzung schafft neue Baurechte, die zur Veränderung der Grundflächen führen können, welche erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes nach sich ziehen können. Die Eingriffsbeurteilung und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs orientieren sich am Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages.¹

Die bebauten Grundstücke in der Umgebung des Plangebiets weisen Breiten zwischen 15-20 m auf. Demgemäß könnten ca. 7 Grundstücke entstehen. Durch die Bebauung entfallen Acker- und Grasackerbiotop (Wertstufe 1) sowie ein Siedungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten (Wertstufe 2). Sie werden durch gärtnerisch genutzte Biotoptypen (Wertstufe 1, flächige Gehölze höher) ersetzt. Mit der zulässigen Bebauung kommt es zur Neuversiegelung von Grundflächen. Der damit verbundene vollständige Verlust der Bodenfunktionen stellt ebenfalls eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar.

¹ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Bezüglich des Grundwassers und des Lokalklimas wird aufgrund der geringen Größe des Plangebiets nicht von erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen. Das Erscheinungsbild des Siedlungsrandes kann durch Gebäude verändert werden. Das Plangebiet liegt im Randbereich von Wohngebieten und nimmt diese landschaftlich auf. Im Plangebiet wird der Wohngebietscharakter verstärkt (keine erhebliche Beeinträchtigung).

Als Ausgleich für den Biototypenverlust (Grasacker (Wertstufe 1), Siedungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten (Wertstufe 2)) und die Neuversiegelung (Wertstufe 0) ist eine Neuanpflanzung am nördlichen Rand des Plangebietes (10 m breit, mindestens dreireihig, Anteil an Bäumen mind. 20%) vorzusehen.

Die nachfolgende Bilanzierung zeigt, dass die durch die Bebauung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen durch o.g. Anpflanzung ausgeglichen werden können.

Bestand

Biototypen		Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Acker		6.594	1	6.594
Siedlungsgehölz überwiegend nicht heimischer Baumarten		916	2	1.832
Summe		7.510		8.426

Planung

Biototypen		Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Wohngrundstücke, davon	7510			
bebaut, versiegelt, befestigt	35%	2.629	0	0
Siedlungsgehölz/Eingrünung (10 m breit)		1.850	3	5.550
Garten		3.031	1	3.031
Summe		7.510		8.581

Folgende einheimische Laubgehölze können gepflanzt werden:

Bäume

Acer campestre

Betula pendula

Carpinus betulus

Crataegus laevigata

Crataegus monogyna

Malus sylvestris

Prunus avium

Prunus mahaleb

Feldahorn

Hängebirke

Hainbuche

Zweigriffeliger

Eingriffeliger Weißdorn

Holzapfel

Vogelkirsche

Weichselkirsche

Sträucher

Amelanchier ovalis

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Ligustrum vulgare

Rosa canina

Virburnum lantana

Felsenbirne

Roter Hartriegel

Haselnuss

Gemeiner Liguster

Hundsrose

Wolliger Schneeball

<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Mehlbeere

3.2.3 Verkehrliche Belange

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Osterfeld“.

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Bramstedt, Sportklausen“. Diese wird von der Linie 228 und dem Bürgerbus 184 bedient. Durch die Bürgerbuslinie 184 gibt es Fahrmöglichkeiten nach Bassum, das Angebot der Linie 228 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. In unmittelbarer Nähe befindet sich außerdem der Bahnhof „Bramstedt“, welcher von der RS2 bedient wird. Mit der dort verkehrenden Linie RS2 gibt es ein regelmäßiges Fahrtenangebot in das Oberzentrum Bremen bzw. in das Mittelzentrum Syke.

3.2.4 Ver- und Entsorgung, Leitungen

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes werden durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. An die bestehenden Netze kann angeschlossen werden. Im Bereich des Satzungsgebiets befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400- 1 einzuhalten. Außerdem dürfen die Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden. Das Plangebiet muss durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen als teilweise erschlossen angesehen werden.

Der OOWV merkt in seiner Stellungnahme zudem an, dass davon auszugehen ist, dass max. 48m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bereitgestellt werden können. Eine Versorgung des vorgesehenen Wohngebiets für Gebäude mit maximal einem Geschoss (EG) ist möglich. Durch Verstärkungen im vorgelagerten Netz soll der aktuell knappe Druck an heißen Sommertagen in den Abendspitzen in Bassum zukünftig verbessert werden.

Der Generalentwässerungsplans (2009) der Stadt Bassum stellt für den derzeitigen Umfang der Bebauung im Umfeld des Plangebiets „keinen Überstau“ dar. Eine Veränderung der Situation ist durch die geringfügig zusätzlich mögliche Anzahl an Wohngebäuden nicht zu erwarten. Der Generalentwässerungsplan wird zudem bei Bedarf um die Fläche des Plangebiets erweitert. Dort wird dann die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sichergestellt. Somit sind keine Konflikte bei der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung zu erwarten.

Die Stromversorgung erfolgt über eine Netzerweiterung.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl.

anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

3.2.5 Belange des Immissionsschutzes

➤ Geruch

Bramstedt ist eine landwirtschaftlich geprägte Ortschaft, in der sich noch landwirtschaftliche Betriebsstätten befinden. Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe einer Hofstelle. Jedoch befindet es sich in nahezu direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzflächen. Lärm- und Geruchsemissionen der Flächenbewirtschaftung und ggf. der Betriebsstätten sind für die Teilbereiche zu erwarten. Über die Zulässigkeit von Einzelbauvorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden.

Die von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Flächennutzung ausgehenden Immissionen sind von den Bewohnern der Teilbereiche hinzunehmen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden nicht erwartet und stehen der Planung nicht entgegen.

➤ Lärm

Aufgrund der Lage wurde im Rahmen der Planung eine schalltechnische Untersuchung² zu den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen der im Nahbereich verlaufenden Bahnstrecke Bassum - Syke durchgeführt. Die Schalltechnische Untersuchung zum Schienenverkehrslärm hat ergeben, dass durch den Schienenverkehr teilweise Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts hervorgerufen werden.

Tags beträgt die Überschreitung des Orientierungswertes gemäß DIN 18005-1 zwischen 1-2 dB an der Bahnstrecke zugewandten Plangebietsgrenze. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB (A) wird tags allerdings nicht überschritten.

Da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden und die Orientierungswerte der DIN18005-1 lediglich um 1-2 dB überschritten werden, kann im vorliegenden Fall noch von gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen ausgegangen werden. In diesem Fall sind Festsetzungen zu Schutz der Außenwohnbereiche nach Ansicht der Stadt nicht erforderlich.

Nachts beträgt die Überschreitung des Orientierungswertes gemäß DIN 18005 bis zu ca. 14 dB. Damit wird nachts auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB (a) deutlich überschritten. Aufgrund der Überschreitungen werden zum Schutz der Wohn- und Aufenthaltsräume von Gebäuden Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Bestimmung der Lärmpegelbereiche erfolgt gemäß DIN 4109-2 im Regelfall für den Tageszeitraum. Im vorliegenden Fall haben die Berechnungen allerdings gezeigt, dass die

² Schalltechnischer Bericht Nr. LL11714.1/01, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, 14. September 2016

durch den Schienenverkehr hervorgerufenen Geräuschbelastungen im Nachtzeitraum gegenüber den Tagwerten nicht absinken. Zum Schutz des Nachtschlafs ist daher zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß 4.4.5.2 der DIN 4109-2 der ermittelte Beurteilungspegel im Nachtzeitraum mit einem Zuschlag von 10 dB zu versehen. Zur Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels ist bei der Überlagerung mehrerer Arten von Schallimmissionen die energetische Summe der einzelnen Immissionen zu ermitteln. Dem ermittelten Außenlärmpegel sind gemäß 4.4.5.7 der DIN 4109-2 einmalig 3 dB aufzuzudieren. Zusätzliche relevante Verkehrs- oder Gewerbelärbelastungen sind im Teilbereich nicht zu erwarten.

Die Lärmbelastungen entsprechen dem Lärmpegelbereich V:

- Lärmpegelbereich V
 - Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. R' w, res = 45 dB
 - Büroräume u. ä. erf. R' w, res = 40 dB

Des Weiteren weist die Deutsche Bahn darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehende Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

3.2.6 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet ist mit ca. 7.513 m² relativ klein. Insofern ist auch die Fläche, die mit der Realisierung der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird, gering. Ob die Möglichkeit genutzt wird Gebäude zu errichten, entscheidet zudem der Eigentümer nach eigenem Ermessen.

3.2.7 Kampfmittel

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Im Rahmen der Baugenehmigung ist entsprechend Sorge zu tragen, dass keine Gefährdungen entstehen.

3.2.8 Löschwasser

Der Landkreis Diepholz empfiehlt in seiner Stellungnahme eine Löschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten. Es sollte grundsätzlich angestrebt werden, das notwendige Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zu entnehmen. Nach Stellungnahme des OOWV ist die Entnahme des Löschwassers aus dem öffentlichen Trinkwassernetz möglich. Es ist davon auszugehen, dass max. 48 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bereitgestellt werden können. Der OOWV weist jedoch darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öf-

fentlichen Wasserversorgung ist. Somit sind keine Konflikte bei der Löschwasserversorgung zu erwarten. Eine weitere Prüfung und Sicherung der Löschwasserversorgung wird bei Realisierung der Planung mit dem Brandschutzprüfer und der örtlichen Feuerwehr vorgenommen.

4. Inhalt der Satzung

4.1 Ausweisungen in Anlehnung an das BauGB

Der sich aus dem Planteil zu dieser Satzung ergebende Bereich im Ortsteil Bramstedt der Stadt Bassum wird als einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Der beigefügte Planteil und die Begründung sind Bestandteile dieser Satzung.

Gemäß § 34 [4] BauGB muss die Satzung nach Nr. 3 mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich und werden nicht getroffen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB unmittelbar. Aufgrund der Nähe zu einer Bahnstrecke werden Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm festgesetzt.

4.2 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Auf Grundlage der so ermittelten Außenlärmpegel entspricht die Lärmbelastung dem Lärmpegelbereich V der DIN 4109-1. Im Lärmpegelbereich V betragen die erforderlichen resultierenden Bau-Schalldämm-Maße der gesamten Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) für Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109-1.

Die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße sind durch die Außenbauteile einzuhalten:

- Lärmpegelbereich V
 - Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. $R'_{w, res} = 45 \text{ dB}$
 - Bürräume u. ä. erf. $R'_{w, res} = 40 \text{ dB}$

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen Vorgaben zu passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Da gesundes Schlafen bei auf Kipp stehenden Fenstern ab einem Beurteilungspegel von 50 dB (A) nachts gemäß den zu Grunde legenden Richtlinien nicht mehr möglich ist, sind auch in einem Bereich mit einem Beurteilungspegel >50 dB(A) nachts schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume erforderlich.

4.3 Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Diepholz unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Altablagerungen

Sollten sich bei den weiteren Planungen oder den Baumaßnahmen vor Ort Hinweise auf Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, ist sofort die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu informieren.

Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen; bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen ist Kontakt mit den Versorgungsträgern aufzunehmen.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle; Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

5. Örtliche Bauvorschriften

Angrenzend an das Satzungsgebiet befinden sich ausschließlich rote, rotbraune sowie schwarze symmetrisch geneigte Dächer. Diese Gestaltung ist für das Umfeld prägend. Für die Satzung werden daher örtliche Bauvorschriften erlassen. Die örtlichen Bauvorschriften folgen dem örtlich vorhandenen Erscheinungsbild.

Als Gestaltungsvorschrift wird festgelegt, dass die Dächer als symmetrisch geneigte Dächer in einer Neigung von 30° bis 50° auszuführen sind. Zulässig sind außerdem nur rote, rotbraune, anthrazite und schwarze Farbtöne und nur Betondachsteine oder Tonpfannen (Dachziegel). Glasierte oder reflektierende Dachdeckung sind unzulässig. Diese örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an den für die Umgebung, typischen Dachneigungen und Dachdeckungen. Es werden die Gestaltungsmerkmale des Ortsteiles aufgenommen. Damit wird einer Umstrukturierung durch andere Dachneigungen und Dachfarben entgegengewirkt. Es handelt sich bei den zulässigen Dachneigungen und Dachfarben um traditionelle und landschaftstypische Formen, die nicht nur charakteristisch für den Ortsteil, sondern auch für die Region sind. Ausgenommen von der Dachneigung sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen, Nebenanlagen, Carports, Dachgauben, Erker, Krüppelwalme und Grasdächer. Von der Dachdeckung ausgenommen sind Grasdächer, Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Wintergärten.

Zusammenfassend wird darauf geachtet, dass mit den Festsetzungen der Dachneigung und Dacheindeckung an regionstypische Bautraditionen angeknüpft wird. Die festgesetzte Farbpalette für die Dacheindeckung orientiert sich ebenfalls an den regionstypischen Dachfarben.

6. Ergänzende Angaben

6.1 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereichs: ca. 7.513 m²

Bassum, den 26.09.2018

gez. Porsch

Der Bürgermeister