

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	DXF_2175753_R14_EXPERTXL REDZON.DXF	14.05.2019
Planunterlage ÖBV		

### Textliche Festsetzungen

- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die maximalen Gebäudehöhen sind den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung zu entnehmen.  
Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt jeweils der höchste Punkt des Gebäudes. Als Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Seite der Außenwand und der Oberkante der Dachfläche. Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,3 m. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Die Angaben beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Planstraße in fertig ausgebautem Zustand), gemessen senkrecht von der Straßenecke auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 sind gem. § 1 (7) BauNVO die innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 5 und WA 6 gilt die abweichende Bauweise a1 gemäß § 22 (4) BauNVO. Diese ist definiert wie die offene Bauweise, wobei die maximale Gebäudelänge 16,0 m betragen darf.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit der abweichenden Maßgabe gemäß § 22 (4) BauNVO, dass die maximale Gebäudelänge 16,0 m betragen darf und die Gebäude jeweils an einer Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind (a2).
- 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.
- Eine Erschließung über die Straße „Käseweg“ ist in den gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt auf den östlich gelegenen Grundstücken nicht zulässig. Ebenso sind Erschließungen entlang der gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Fuß- und Radwege nicht zulässig.  
Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte ist maximal eine Zu- und Abfahrt von 5,0 m Breite zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 wird die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 23 BauGB wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten in Verbrennungsanlagen die Verwendung von fossilen Brennstoffen (Kohle, Öl, Erdgas) sowie die Verbrennung von Abfällen aller Art nicht zulässig ist.
- Je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf dem jeweiligen Grundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum (vgl. Vorschlag Gehölzliste) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
- Die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB als Pflanzstreifen festgesetzten privaten Grünflächen am nördlichen Gebietsrand sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern (vgl. Vorschlag Gehölzliste) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Vorgeschlagene standortgerechte, heimische Gehölze:

Bäume, Pflanzqualität: Hochstamm mit 12-14 cm	Sträucher, Pflanzqualität mit mind. 2xv, mind. 100-150 cm		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn, in Sorten (Rotdorn)	<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus mahaleb</i>	Weichselkirsche	<i>Virburnum opulus</i>	Schneeball
<i>Sorbus intermedia</i>	Mehlbeere		

- Die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB als Pflanzstreifen festgesetzte öffentliche Grünfläche am westlichen Gebietsrand ist mit standortgerechten und heimischen Straucharten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die Bepflanzung erfolgt dreireihig, der Abstand zwischen den Sträuchern beträgt jeweils 1,50 m, die Pflanzung ist auf Lucke zu setzen. Zu verwenden sind mind. 2xv Sträucher mit mind. 100-150 cm Höhe. Ein regelmäßiger Verjüngungsschnitt ist zulässig.

Vorgeschlagene standortgerechte, heimische Sträucher:

Sträucher, Pflanzqualität mit mind. 2xv, mind. 100-150 cm	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

- Am westlichen Rand der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ sind Anpflanzungen zulässig (vorgeschlagene standortgerechte, heimische Sträucher aus Nr. 10).

### Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (1), (3) NBauO

- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2(13/15) „Dorfstraße III“ werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO örtliche Bauvorschriften erlassen. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2(13/15) „Dorfstraße III“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 6 sind für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4 und WA 5 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.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dacheindeckungen von Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 30° nur in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Betondachsteinen zulässig. Als Grundlauge 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.
- Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus einheimischen Gehölzen (z.B. Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstückseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.  
Gemessen ab der Oberkante der Straßeneinfriedung dürfen straßenseitige Grundstückseinfriedungen eine Höhe von 1,1 m nicht überschreiten.
- Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gemäß § 9 Abs. 2 NBauO i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Terrassenutzung oder Beeteinfassungen benötigten Bereiche unzulässig.
- Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO ist die Anzahl der privaten Stellplätze (2 Stück pro Wohneinheit) auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.
- Ordnungswidrig handelt, wer einer Vorschrift dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

### Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich gemeldet werden.  
Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NdsSchG 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 Bautätigkeiten oder weitergehenden Planungen schädliche Bodenveränderungen oder Altablagerungen gefunden werden, ist sofort die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu informieren.
- Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
- 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.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

### 9. Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Private Grünflächen

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
- nicht überbaubare Flächen mit Nutzungseinschränkungen (s. Textliche Festsetzung Nr. 4)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gezeichnet:	M. Witting	M. Witting			
Projektleiter:	M. Meier	M. Meier			
Projektbearbeiter:	B. Kunzmann	B. Kunzmann			
Datum:	07.10.2020	29.03.2021			

**Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**  
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)  
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)  
**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
**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)

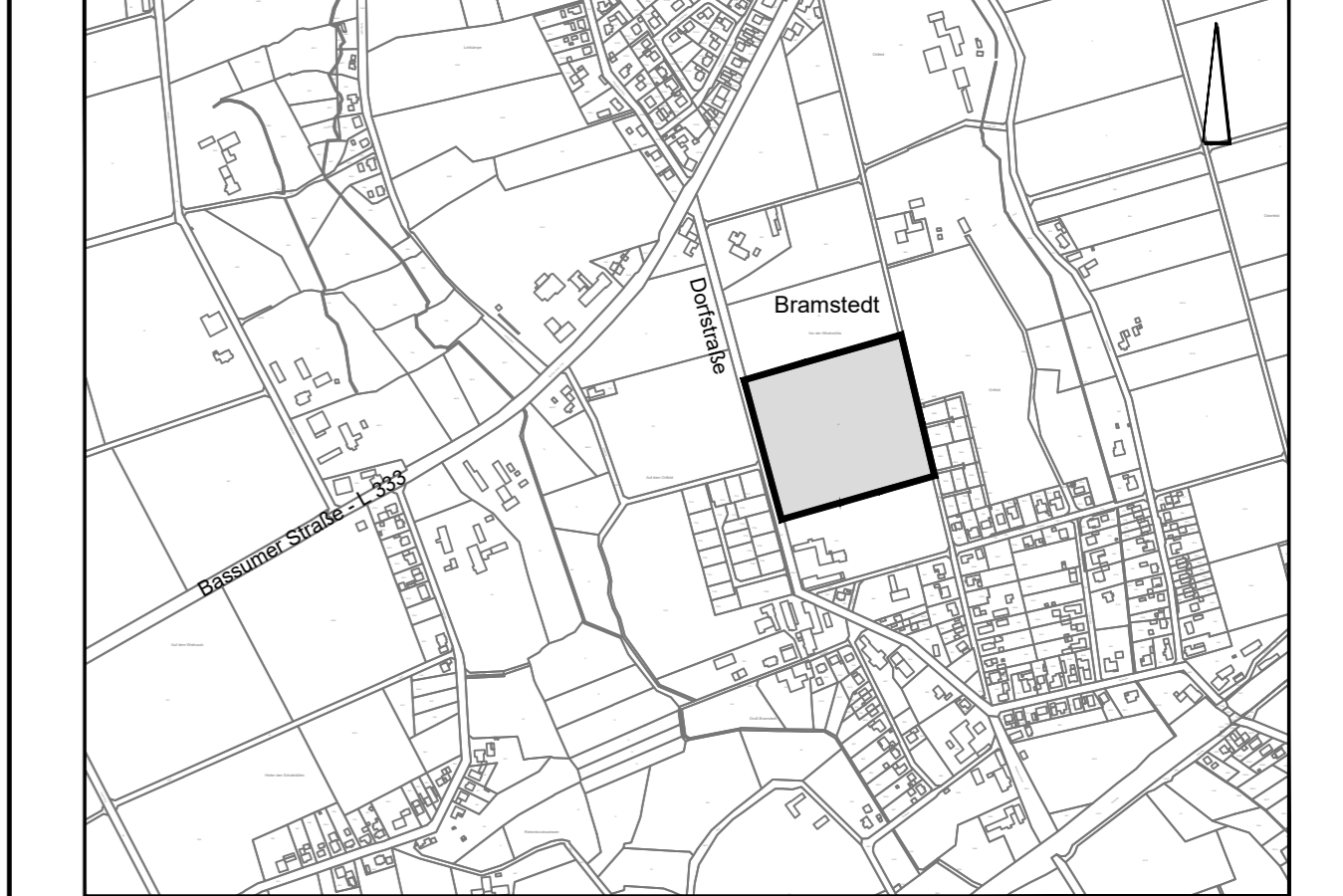
# STADT BASSUM

## Landkreis Diepholz

### Bebauungsplan Nr. 2 (13/15)

#### "Dorfstraße III"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

März 2021 Entwurf M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung	Escherweg 1 26121 Oldenburg	Telefon 0441 97174-0 Telefax 0441 97174-73	
	Postfach 3867 26208 Oldenburg	E-Mail info@nwp-ol.de Internet www.nwp-ol.de	