PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Kirchseele den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 "Wohnen am Holzkamp", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Kirchseelte, den 28.02.2023

gez. Klaus Stark

L.S. .....

Klaus Stark
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Kirchseelte hat in seiner Sitzung am 07.10.2021 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Klaus Stark

Kirchseelte, den 28.02.2023 .....

Klaus Stark
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Kirchseelte hat in seiner Sitzung am 09.06.2022 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 mit der Begründung haben vom 28.07.2022 bis einschließlich 29.08.2022 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

gez. Klaus Stark

Kirchseelte, den 28.02.2023 .....

Klaus Stark
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Kirchseelte hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.02.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

gez. Klaus Stark

Kirchseelte, den 28.02.2023 .....

Klaus Stark
Der Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.03.2023 im Amtsblatt Nr. 11 / 23 für den Landkreis Oldenburg ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 ist damit am 03.03.2023 rechtsverbindlich geworden.

gez. Klaus Stark

Kirchseelte, den 27.03.2023 .....

Klaus Stark
Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Kirchseelte, den .....

Klaus Stark
Der Bürgermeister

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021

LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.06.2021).
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.

Erlaubnisvermerk:
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 - VORIS 21160 01 -).

Achim, den 20. Feb. 2023

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Neue Finken 2
28832 Achim

in Vertretung des
ÖbVI U. Ehrhorn

gez. A. Ehrhorn .....

Unterschrift (A. Ehrhorn)

Planverfasser
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehrenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
info@plankontor-staedtebau.de

Oldenburg, den 10.02.2023

gez. Lüders

(Dipl.-Ing. Lüders)

Bebauungsplan

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WR — Reine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,1 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 5,5 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe

FH 10,0 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

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

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

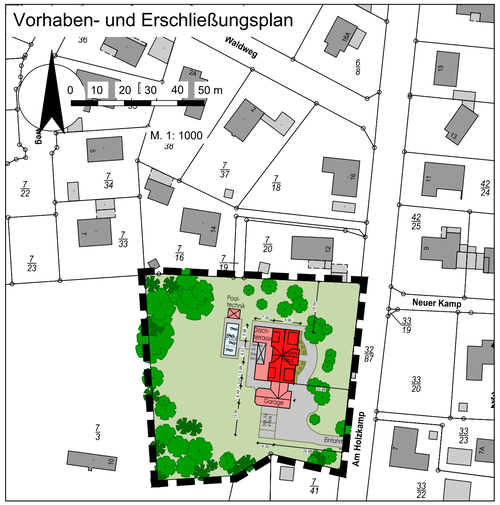
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

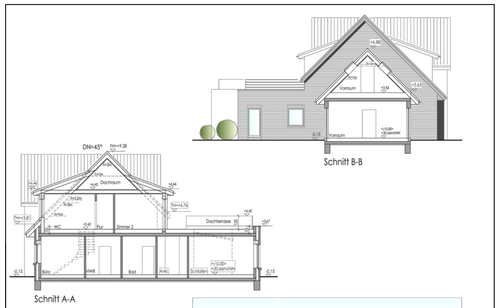
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung:

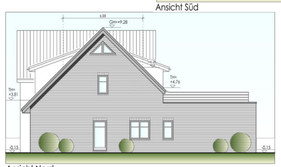
St — Stellplätze

Pool — Poolanlage

Vorhaben- und Erschließungsplan







PLANEREI
ARCHITEKTUR UND INNENARCHITEKTUR
www.planerei-bremen.de Bahnhofstraße 69 28844 Weyhe Fon 04203 - 784655 Fax 784657

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb des als Vorhaben- und Erschließungsplan bezeichneten Bereiches sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. (§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

(2) Andere als im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag genannte Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert ist. Änderungen des Durchführungsvertrages sind nur im Rahmen der Festsetzungen zum Reinen Wohngebiet zulässig.

2. Bauweise

Im Reinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
(gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

In dem festgesetzten Reinen Wohngebiet sind je Wohngebäude in Form von Einzelhäusern höchstens 2 Wohnungen zulässig.

4. Traufe und Firsthöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe ist der in der Planzeichnung eingezeichnete Höhenbezugspunkt (Kanaldeckel) in der Straße Am Holzkamp.
Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.
Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Kruppelwalme und Wintergärten sowie untergeordnete Nebengiebel, die nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge der jeweiligen Gebäudeseite betragen dürfen.
(gem. § 16 und § 18 BauNVO)

5. Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,3 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind Garagen sowie offene und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen nicht zulässig.
(gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

7. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und den Flächen für Wald sind insgesamt mind. 10 Fledermaus-Höhlen (Holzbeton-Fledermaushöhlen) sowie mind. 2 Ganzjahres-Quartierskästen an fachlich geeigneter Stelle in Rücksprache mit einer/m Fledermausschverständigen funktionsgerecht anzubringen, dauerhaft funktionstüchtig zu halten und ggf. zu ersetzen. (gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

8. Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei ihrem Abgang ist bei festgesetzten Einzelbäumen auf dem Baugrundstück und sonst innerhalb der festgesetzten Flächen Ersatz in derselben Art vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Laubgehölze innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche vorzunehmen.
Ergänzend sind in den festgesetzten Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Je 25 m² Pflanzfläche ist ein Baum zu setzen. Alternativ können auch je 25 m² Pflanzfläche 5 Sträucher gepflanzt werden. Vorhandene Gehölze können mit angerechnet werden.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche vorzunehmen.

Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 12 - 14 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen.

Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen:

Birke, Sand-	*Betula pendula*	Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Buche	*Fagus sylvatica*	Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
Eberesche (Vogelbeere)	*Sorbus aucuparia*	Rose, Hunds-	*Rosa canina*
Eiche, Stiel-	*Quercus robur*	Schlehe	*Prunus spinosa*
Faulbaum	*Frangula alnus*	Schneeball, Gemeiner	*Viburnum opulus*
Ginster, Besen-	*Cytisus scoparius*	Stechpalme	*Ilex aquifolium*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Weide, Sal-	*Salix caprea*
Haselnuss	*Corylus avellana*	Weide, Grau-	*Salix cinerea*
Holunder, Schwarzer	*Sambucus nigra*	Weide, Ohr-	*Salix aurita*

9. Oberflächenwasserableitung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Vorhabenbeschreibung und der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Vorhabenbeschreibung

Lage	Kirchseelte westlich der Gemeindestraße Am Holzkamp
Größe	Flurstück 7/3 ca. 15.000 m² Geltungsbereich ca. 5.400 m²
Bestand	Teil eines ehemaligen Freizeitgrundstücks im nördlichen Teil Überreste eines Tennisplatzes z.T. vorhandene Waldflachen (ca. 930 m²) ehemals vorhandener Wald wurde z.T. bereits gerodet
Planung	Errichtung eines Wohnhauses - ein Vollgeschoss + Dachgeschoss - max. 2 Wohnungen - Dachterrasse - Garage mit angeschlossenem Fitnessbereich
Baumaterial	Fassade mit beigebraunem Klinker schwarze Dachpfannen
Freiflächen	▪ Erhalt der erhaltenswerten Bäume ▪ Erhalt der vorhandenen Waldflächen ▪ 4 Stellplätze ▪ Flächen für Pool und dazugehörigem Geräte-/Gartenhaus
Erschließung	▪ vorhandene Ein- und Ausfahrt Am Holzkamp wird genutzt ▪ Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück
Energieversorgung	Heizung durch Wärmepumpe

HINWEISE

(1) Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), zugrunde.

(2) Südlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 40 m ein denkmalgeschützter vorgeschichtlicher Grabhügel (Kirchseelte, FSt.Nr.:5).
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Oldenburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenbefunde 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, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (NDSchG vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011, (Nds. GVBl. S. 135)

(3) Um die Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten und Fledermäuse zu vermeiden, sind für die Außenbeleuchtung insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur unter 2.700 Kelvin (warmweiß, gelbliche oder orange Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden

(4) Um Beeinträchtigungen von Gehölzen bei privaten Bauarbeiten im Kronentraufbereich zu vermeiden, werden in der RAS-LP 4 sowie in der DIN 18920 geeignete Ausführungen angegeben. Insbesondere sollen Aufgrabungen im Wurzelbereich nur in Handarbeit und nicht dichter als 2,5 m vom Stamm ausgeführt werden. Die Wurzeln sind gegen Frost und Austrocknung zu schützen. Aufschüttungen und Bodenverdichtungen, z.B. durch das Lagern von Baumaterialien oder das Abstellen von Fahrzeugen, sind zu vermeiden. Am Stamm sind ggf. Schutzvorkehrungen (z.B. gepolsterte Bohlenummantelung) anzubringen. Ggf. ist eine fachgutachterliche Begleitung der Maßnahmen vor Ort erforderlich. Alle notwendigen Pflegearbeiten am Baum sind fachgerecht durchzuführen, die aktuelle ZTV-Baumpflege von der FLL ist zu beachten."

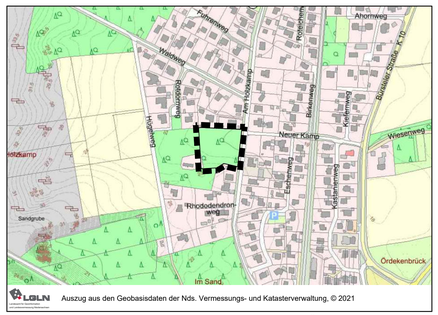
(5) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

(6) Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

Gemeinde Kirchseelte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28

"Wohnen am Holzkamp"



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan kontor städtebau
Ehrenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de
Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss	ABSCHRIFT