

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 59 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Muster diesen Bebauungsplan Nr. 19, 1. Änderung "Ördekenbrück", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Kirschseele, den 12.10.2018 L.S. gez. Klaus Stark Der 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 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 November 2013). 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 Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Wildeshausen - Wildeshausen, den 15.11.2018 L.S. gez. Müller Katasteramt Wildeshausen

Planverfasser

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

Oldenburg, den 10.10.2018 gez. M. Meier (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirschseele hat in seiner Sitzung am 21.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Kirschseele, den 12.10.2018 L.S. gez. Klaus Stark Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Kirschseele hat in seiner Sitzung am 21.06.2016 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 23.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19, 1. Änderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 04.10.2016 bis einschließlich 04.11.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Kirschseele, den 12.10.2018 L.S. gez. Klaus Stark Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirschseele hat den Bebauungsplan Nr. 19, 1. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kirschseele, den 12.10.2018 L.S. gez. Klaus Stark Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.11.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg Nr. 47/2018 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 19, 1. Änderung ist damit am 30.11.2018 in Kraft getreten.

Kirschseele, den 03.12.2018 L.S. gez. Klaus Stark Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 19, 1. Änderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 19, 1. Änderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Kirschseele, den Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

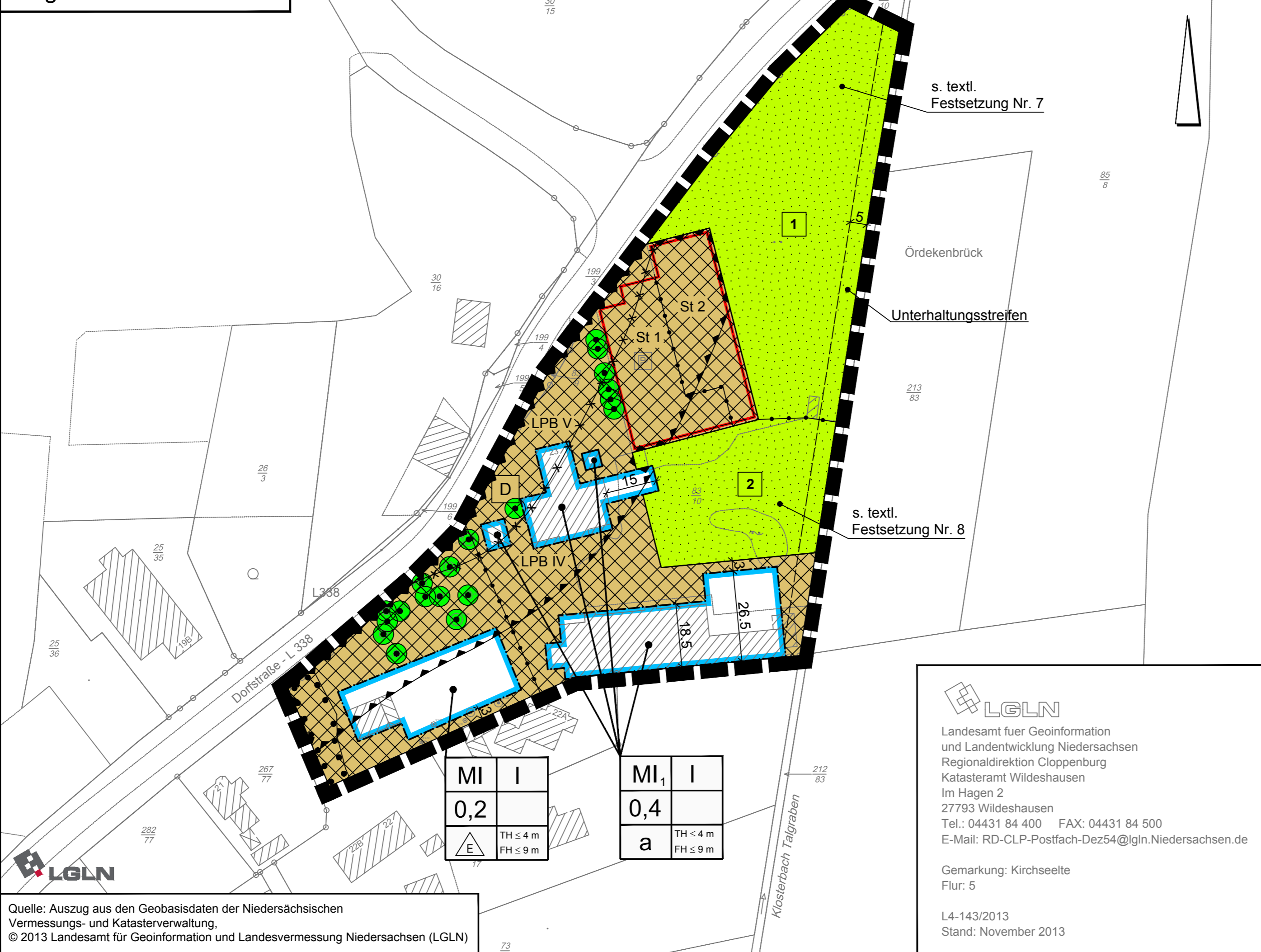
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Kirschseele, den GEMEINDE KIRSCHSEELE Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)
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)

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2013 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Cloppenburg Katasteramt Wildeshausen Im Hagen 2 27793 Wildeshausen Tel.: 04431 84 400 FAX: 04431 84 500 E-Mail: RD-CLP-Postfach-Dez54@lgin.Niedersachsen.de Gemarkung: Kirschseele Flur: 5 L4-143/2013 Stand: November 2013

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung MI Mischgebiete
2. Maß der baulichen Nutzung 0,4 Grundflächenzahl I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß TH ≤ 4 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen a Abweichende Bauweise E nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
9. Grünflächen Private Grünfläche
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu erhaltender Baum
14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

- St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen
LPB III Lärmpegelbereich
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- 1. Im Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten jeglicher Art (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO) nicht zulässig.
2. Im Mischgebiet MI, sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 (teilweise) BauNVO), Anlagen für sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (teilweise)) sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.
3. In den Baugebieten wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 900 m² festgesetzt.
4. In den Baugebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise a gilt die offene Bauweise; Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig.
5. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gelten als Maximalwerte. Die Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen zugehörigen Erschließungsstraße (in fertig ausgebautem Zustand) (Unterer Bezugspunkt), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebädefassade, und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt). Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen zugehörigen Erschließungsstraße (in fertig ausgebautem Zustand) (Unterer Bezugspunkt), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebädefassade und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt). Die festgesetzte maximale Traufhöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile, wie z. B. Krüppelwäme; nicht als untergeordnete Bauteile gelten Zwerchgebäl mit einer Breite von mehr als 1 m.
6. In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV und V sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R' W,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dachter etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich IV Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume u. ä.: erf. R' W,res = 40 dB Büroräume u. ä.: erf. R' W,res = 35 dB
Lärmpegelbereich V Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume u. ä.: erf. R' W,res = 45 dB Büroräume u. ä.: erf. R' W,res = 40 dB
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV und V sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. von zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ kann die Lüftung von zum Schlafen geeigneten Räumen ohne schalldämmte Lüftungseinrichtungen über die komplett straßenabgewandten Fassadenseiten erfolgen.
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV und V sind Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den straßenabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalletechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 tags bewirken.
7. In der privaten Grünfläche Nr. 1 sind zulässig:
- die Nutzung als Festwiese
- die landwirtschaftliche Bodennutzung
- die Nutzung zur Tierhaltung (Pferdeweide), einschließlich eines Unterstandes / Stalls für Tiere bis zu einer Größe von 18 m²
8. In der privaten Grünfläche Nr. 2 sind zulässig:
- Anlagen für die (Klein-) Tierhaltung und Ställe
- Anlage als Parkanlage
- Anlage eines Spielplatzes
- Zwei kleine bauliche Anlagen ohne Wohnräume bis zu einer Grundfläche von zusammen max. 40 m²
9. In dem umgrenzten Bereich für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind Stellplätze für den Hotel- und Gastronomiebetrieb zulässig. Andere Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind hier nicht zulässig. Die Fahrwege im Bereich der Stellplatzanlage 1 (St1) können mit festen Materialien gepflastert werden. Die Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Materialien wie Schottersteinen, Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Schotterterrassen zu befestigen. Die Fahrwege des "Überlaufparkplatzes" (St2) sind zur besseren Versickerung des Oberflächenwassers mit großporigen, wasserundurchlässigen Materialien, wie Pflastersteinen mit einem Fuganteil von mind. 30%, Schotter, Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Schotterterrassen zu befestigen. Die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Schotterterrassen zu befestigen. Die gesamte Stellplatzanlage (St1 und St2) ist je 5 angefangene Stellplätze mit einem hochstämmigen Baum zu bepflanzen. Diese können im räumlichen Zusammenhang mit den Stellplätzen oder als Randbegrünung angelegt werden.

Örtliche Bauvorschriften

- 1. Geltungsbereich Die örtlichen Bauvorschriften werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 erlassen. Sie gelten für Neubauten und wesentliche Um- und Ausbauten, die einem Neubau gleichkommen.
2. Dachformen Hauptgebäude sind nur mit Sattel-, Walml- oder Krüppelwalmdächern mit Dachneigungen von 30° bis 50° zulässig. Dieses gilt nicht für offene Garagen, Garagen, Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Wintergärten, Dachgäuben und Krüppelwälmern.
3. Baumaterialien
3.1 Für bauliche Anlagen in Form von Gebäuden ist nur rotes bzw. rotbraunes Verblendmauerwerk als Grundmaterial zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2002, 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013 und 3016. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz und anderen ortsüblichen Baustoffen bzw. Baumaterialien bis zu einem Drittel der Gesamfläche aller Gebäudeseiten eines Gebäudes zulässig. In den zulässigen Anteil werden alle Öffnungen eingerechnet. Eine Überschreitung dieser Obergrenze ist bei Verwendung von konstruktivem Holz-Fachwerk zulässig.
3.2 Für die Dacheindeckung der Gebäude sind nur Reetdächer sowie nicht glasierte Ton- und Betondachsteine in roter bzw. rotbrauner Farbgebung zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne der Ton- und Betondachsteine gelten die RAL-Farbwerte 2002, 3000 bis 3003, 3011, 3013 und 3016. Ausgenommen hiervon sind Dachflächenbereiche für die Errichtung von Solaranlagen.
3.3 Diese Bestimmungen gelten nicht für Nebenanlagen in Form von Gebäuden, offene Garagen, Garagen und Wintergärten.

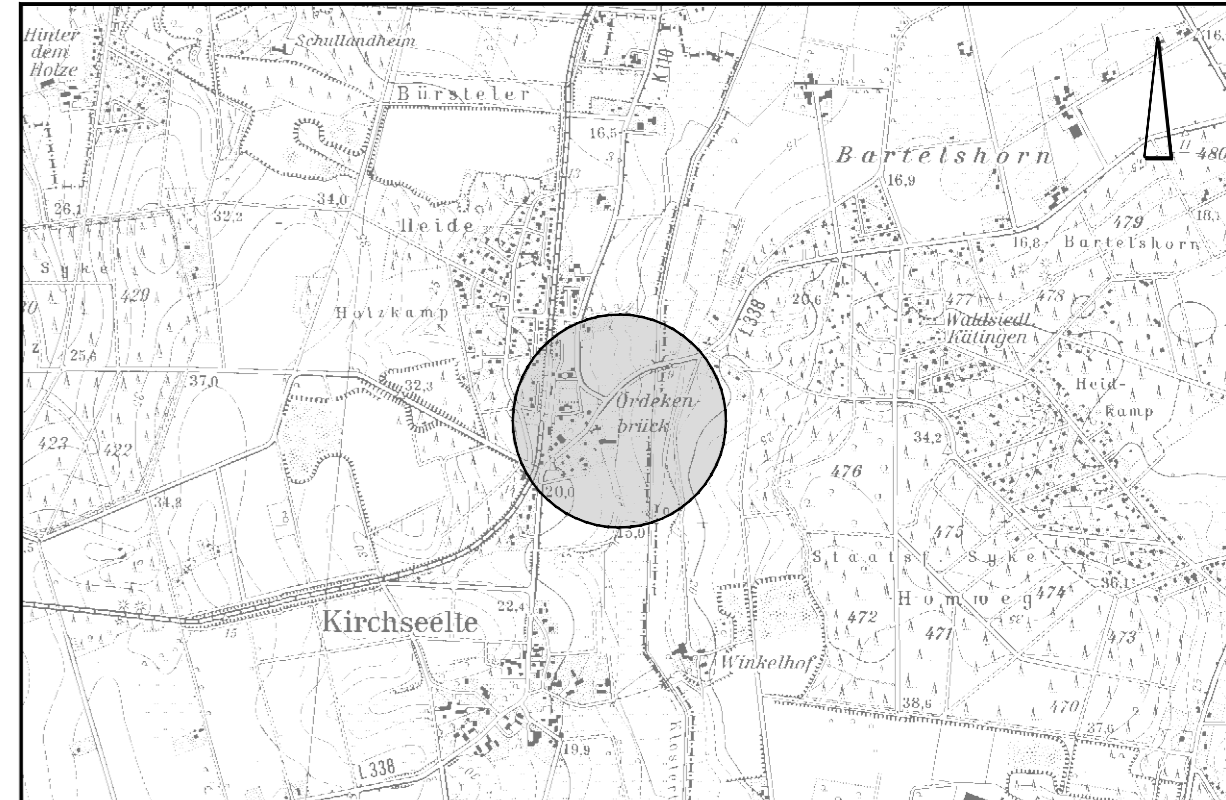
Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

- 1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich 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 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.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagernungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen im Plangebiet ist den Bestandsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen.
4. Gemäß § 6 der Satzung des Ochtmutterverbandes (in der Fassung vom 15.12.2009) sind Bepflanzungen und Bebauungen (auch unterirdisch) sowie das Errichten sonstiger Anlagen nur in einem Abstand von 5,00 m von der oberen Böschungskante der Verbandsgräben zulässig. Gemäß § 5 der Satzung des Ochtmutterverbandes in Verbindung mit §§ 33 und 35 Wasserverbandsgesetz (WVG) sind die Nutzungs- und Betretungsrechte zu berücksichtigen.
5. Bei sämtlichen unvermeidbaren Bauarbeiten im Kronentraufbereich sind die RAS-LP 4 sowie die DIN 18920 zu beachten, insbesondere dürfen Aufgrabungen im Wurzelbereich nur in Handarbeit und nicht tiefer als 2,5 m vom Stamm ausgeführt werden. Die Wurzeln sind gegen Frost und Austrocknung zu schützen. Das Lagern von Baumaterialien sowie das Abstellen von Fahrzeugen sind verboten. Am Stamm sind ggf. Schutzvorkehrungen (z.B. gepolsterte Bohlenummantelung) anzubringen.
6. Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Planaufstellung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Die Entfernung von Gehölzen ist 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 Lebensstadien besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze und ein Umbau/Abriß von Gebäuden sind 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 überwinterten Fledermäusen bestehen kann.
7. Es können keine Ansprüche aufgrund der von der L 338 ausgehenden Emissionen auf das Plangebiet geltend gemacht werden.

Gemeinde Kirschseele Samtgemeinde Harpstedt

Bebauungsplan Nr. 19, 1. Änderung "Ördekenbrück"

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



Übersichtsplan M.1 : 25.000

September 2018

M. 1 : 1.000