

PRAAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Kirchseele diesen Bebauungsplan Nr. 26 "Klosterseele" beschlossen...

Kirchseele, den 01.09.2010

gez. Reim (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Kirchseele hat in seiner Sitzung am 05.10.2006 die Aufstellung des Nr. 26 "Klosterseele" beschlossen...

Kirchseele, den 01.09.2010

gez. Reim (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Kirchseele hat in seiner Sitzung am 15.12.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 "Klosterseele" und der Begründung zugestimmt...

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 "Klosterseele" mit der Begründung und der wesentlichen, bereits vorliegenden Umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 25.01.2010 bis 24.02.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Kirchseele, den 01.09.2010

gez. Reim (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Kirchseele hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.06.2010 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kirchseele, den 01.09.2010

gez. Reim (Bürgermeister)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 26 "Klosterseele" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.07.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Osterburg ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 09.07.2010 rechtsverbindlich geworden.

Kirchseele, den 01.09.2010

gez. Reim (Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften
Innerechtlich ist die Verletzung von Vorschriften im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nicht geltend gemacht worden.

Kirchseele, den 01.09.2010

gez. Reim (Bürgermeister)

Planunterlagen und Planverfasser

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

Herausgeber:
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften, GLL, Doppelpburg, Klosterseele/Wildeshausen

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NdsVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrechte und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) geschützt.

Die Verwertung für nichtlegale oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsenationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf:
1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsenationen für Aufgaben des öffentlichen Wirkungskreises der kommunalen Körperschaften
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsenationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenstellung eigenen Informationen für Öffentlichkeitsarbeiten (Auszug aus § 5 Abs. 3 NdsVermG)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.03.2010).

Wildeshausen, den 20.08.2010

gez. Meyer (Bürgermeister)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 "Klosterseele" wurde ausgearbeitet von:
pk plankontor städtebau gmbh
Ehnenstraße 126
26121 Osterburg
Tel. 0441/7201-0
Fax: 0441/7201-99

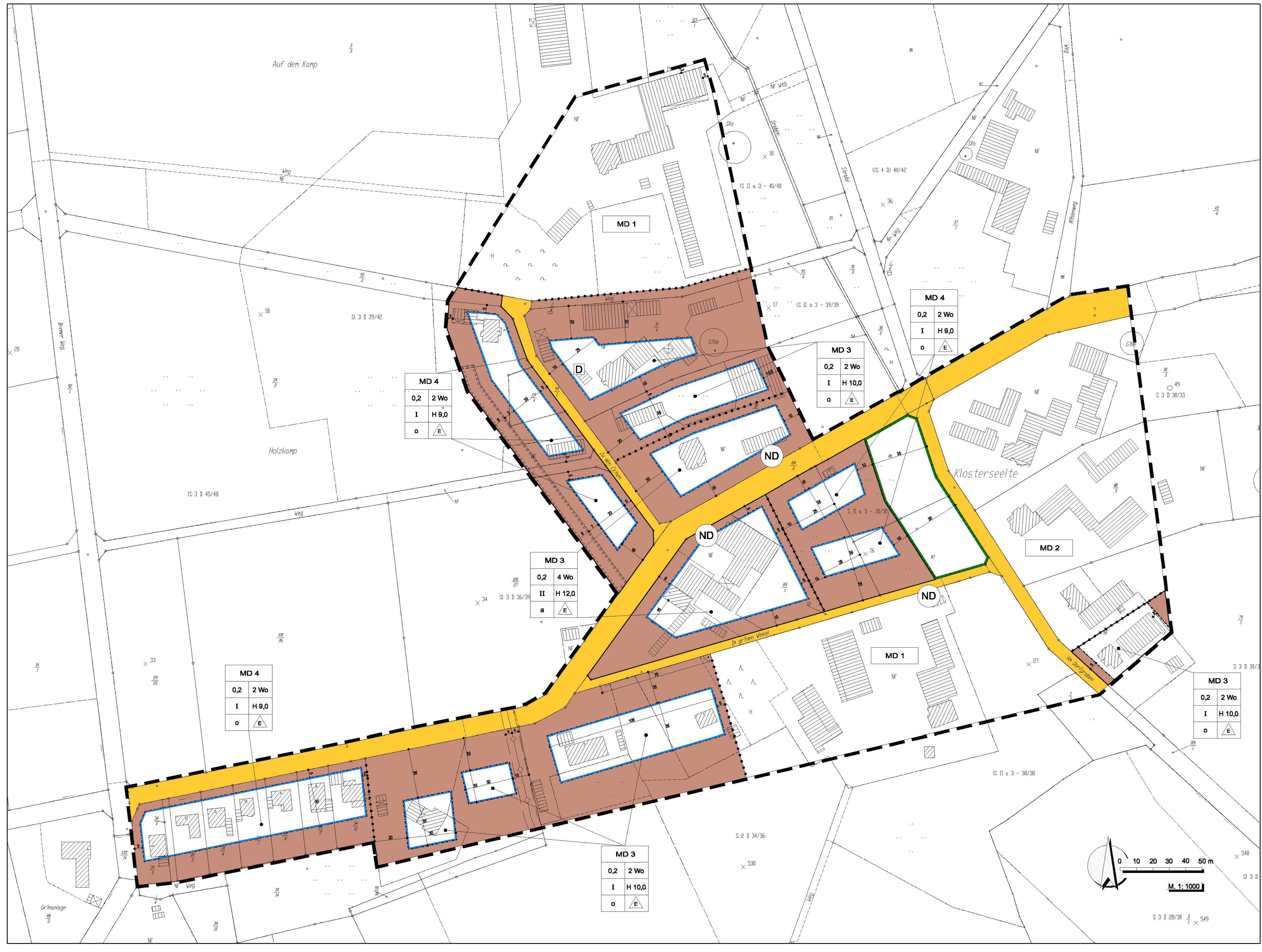
Osterburg, den 16.08.2010

gez. H. Meyer (Dipl.-Ing. Hans Meyer)

Hemit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift des Bebauungsplans Nr. 26 "Klosterseele" übereinstimmt.

Kirchseele, den 01.09.2010

Im Auftrag



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgemeinschaften, mit Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen

MD Dorfgemeinschaften, ohne Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen

Maß der baulichen Nutzung

0,2 Grundflächezahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H 9 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

2 Wo Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsrflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

unterirdische Gasleitung Schutzstreifen

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

Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Schutzgebiete und Schutzobjekte

ND Naturdenkmal

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

D Baudenkmal (Einzeelanlage)

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Bauzustandssituation in der Fassung vom 20.01.1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmäler (das können u. a. sein: Tongefäßreste, Holzkohleasensammlungen, Scherkerne sowie zufällige Bodenerfindungen u. Steinreste) ausgedeckt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stabsstelle Osterburg, Olevener Straße 15, Tel. 0441 / 759-210 unverzüglich gemeldet werden. Boden- und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vor der Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl. S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Baubearbeitungen auf Abfallanlagen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Osterburg zu benachrichtigen.

Zum Schutz der Population der Fledermäuse dürfen gem. § 42 (1) BNatSchG öffentliche Quartiersplätze der streng geschützten Arten (=> Höhlen und Spalten in Altbäumen sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) nicht zur Fortpflanzungszeit von Mai bis Juli für Baumaßnahmen beansprucht werden. Eine Ausnahme von dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall Gebäude oder Gebäudeteile, die abgerissen oder beseitigt werden sollen oder zu fallende Altbäume vorher gäuchterlich auf Fledermausquartiere untersucht werden. Im Vorfeld umfangreicher Beseitigungen sind spezielle, grenzübergreifende Kunstschlöcher (=> wintertaugliche Fledermaus-Kästen) zu installieren.

Aus Gründen des Denkmalschutzes sollte sich auf dem Grundstück „Zu den Eichen 2“ die Bebauung in unmittelbarer Nähe des Baudenkmal (Speicher) der typischen dortigen Bebauung anpassen. Für das Denkmalschutzwerk sollte der Faktor 0,2/0,3 und für die Dachhöhe 9,0 m eingehalten werden.

Die Abwasserentsorgung neuer Bauvorhaben über Kleinkanalanlagen ist nur zulässig, wenn der Abwasserstand Stur-Wehde die Abwasserbelastungsgrenze nach § 140 Abs. 4 NWG auf die Eigentümern der Grundstücke überträgt. Einer Übertragung der Abwasserbelastungspflicht kann nur zugestimmt werden, wenn unter Berücksichtigung der zulässigen Neubauvorhaben nicht mehr als 5 Kleinkanalanlagen mit 4 EW, insgesamt 20 EW, je Halter betrieben werden. Im Einvernehmen mit dem Abwasserverband Stur-Wehde ist nachzuweisen, dass diese Voraussetzungen vorliegen. Diese Regelungen gelten nicht für gewerbliche Abwasser. Über die Zulässigkeit der Abwasserbelastung von Gewerbebetrieben ist im Einzelfall nach § 149 Abs. 8 NWG zu entscheiden.

Die vorhandene Erdgas-Hochdruckleitung "Misek - Sulinger" DN 200 PN 70 mit parallel verlegtem Fernwärmeleitungsrohr ist in der Risikoprüfung des Betriebes und der Instandhaltung in einem grundbuchlich gesicherten Schutzstreifen verlegt. In diesem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m rechts und 4 m links der Leitung, gemessen an der Rohrmitte) dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine Bäume angepflanzt werden. Auch das Lagern von Materialien und das Befahren mit schweren Arbeitsgeräten sind unzulässig. Sollte ein Überqueren der Leitung mit schweren Geräten unvermeidbar sein, ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Beeinträchtigung der Leitung zu verhindern. Den Anweisungen zum Schutz von Erdgas-Hochdruckleitungen ist Folge zu leisten.

Der freie Zugang ist jederzeit zu gewährleisten. Arbeiten im Bereich des o. g. Schutzstreifens dürfen nur nach vorheriger Einweisung und unter Aufsicht der EWE NETZ GmbH durchgeführt werden. Dieses ist mindestens 3 Tage vor Arbeitsbeginn unserer Bezirksmeister Wildeshausen, T. 04431 7038-420, mitzuteilen. Sollte im Zuge einer Baumaßnahme die Kreuzung unserer Erdgas-Hochdruckleitung mit Leitungen notwendig sein, so ist vorher ein Interessensabgrenzungsvertrag zwischen EWE NETZ GmbH und Leitungsbesitzer abzuschließen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Dorfgemeinschaften mit Nutzungseinschränkungen

Das Dorfgemeinschaften wird gemäß § 1 (4) Nr. 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzungen getrennt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

Innerechtlich des festgesetzten Dorfgemeinschaften MD 1 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wirtschaftlichen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Innerechtlich des festgesetzten Dorfgemeinschaften MD 2 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wirtschaftlichen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO),
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Anlagen für örtliche Veranstaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und
- Gartenbaubetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

Innerechtlich des festgesetzten Dorfgemeinschaften MD 3 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Kleinriedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechendem Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- sonstige Wohngebäude (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Anlagen für örtliche Veranstaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und
- Gartenbaubetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

Innerechtlich des festgesetzten Dorfgemeinschaften MD 4 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- sonstige Wohngebäude (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO),
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Anlagen für örtliche Veranstaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und
- Gartenbaubetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

2 Abweichende Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen auch mehr als 50m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

3 Mindestgrundstücksgröße

Innerechtlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 1.200 m² errhalten. (gem. § 9 (1) 3 BauGB)

4 Mindestbreite und Mindesttiefe

Innerechtlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans müssen die Baugrundstücke eine durchschnittliche Mindestbreite von 25 m und eine durchschnittliche Mindesttiefe von 30 m, jeweils bezogen auf die erschließende Straße, aufweisen. (gem. § 9 (1) 3 BauGB)

5 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Innerechtlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind die Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise sind in Teilbereichen des Dorfgemeinschaften MD 3 (siehe Planzeichnung) bis zu vier Wohnungen je Wohngebäude zulässig. (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

6 Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches, Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 BauNVO)

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile im Sinne der Bauordnung wie z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervorretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Tragsysteme, Sella, u.ä. zulässig

7 Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitigen Baugrenze Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GAVO) nicht zulässig. (gem. § 9 (1) BauGB und § 12 (6) BauNVO)

8 Oberflächenwasserabkantung

Innerechtlich des Geltungsbereiches ist das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Oberirdische Anlagen zur Versickerung des Regenwassers sind naturgemäß zu gestalten.

9 Erhaltung standortheimischer Laubbäume

Innerechtlich des Geltungsbereiches ist der vorhandene Bestand an standortheimischen Laubbäumen mit einem Stammumfangmesser von 0,5 m und mehr in 1 m Höhe über Gelände (so genannte Altbäume) dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronen- und Wurzelbereiches sind zu vermeiden. Bei Beseitigung eines erhaltenswürdigen Laubbäumchen, aus Gründen z. B. der Verkehrssicherungspflicht, der Überleitung oder einer Krankheit des Baumes, des Baues eines Gebäudes, der Forderung regenerativer Energien, etc., ist an derselben Stelle bzw. im näheren Umfeld eine Neupflanzung in derselben Art als Hochstamm vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 2 BauGB)

Im Vorfeld der Beseitigung sind beim Vorhandensein öffentlich-rechtlicher Baupläne von Turmfalken, Schleiereule und/oder Wai-Kolzig gem. § 42 (5) BNatSchG als vorgozogene Ausgleichsmaßnahme spezielle Nistgeräte (Nistkästen unterschiedlicher Bauweise) zu installieren.

10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind standortheimische Laubbäume zu pflanzen.

Auf je 40 qm Fläche des Pflanzstreifens sind mindestens folgende Gehölze in den jeweils angegebenen Größen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

- 1 Stieleiche (Quercus robur) Hochstamm mit Stammumfang 12 - 14 cm
- 4 Schlehen (Prunus spinosa) Sträucher 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch
- 2 Weißdorn (Crataegus monogyna) Sträucher 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch
- 1 Holunder (Sambucus nigra) Sträucher 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch
- 1 Eberesche (Sorbus aucuparia) Heister 2 x verpflanzt 125 - 150 cm hoch

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ägung der Gehölze sind spätestens während der folgenden Vegetationsruhe Neupflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

11 Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken

Auf den privaten Grundstücken sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig. In Abhängigkeit von den Standortbedingungen sollten vorrangig folgende Arten Verwendung finden:

Stieleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Schlehen (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Holunder (Sambucus nigra), Eberesche (Sorbus aucuparia), Haselstrauch (Corylus avellana), Eiche (Aster) oder Obstbäume (alle Sorten, z.B. Äpfel, Birne).

12 Fläche westlich des Dorfgrabens

Die Fläche westlich des Dorfgrabens ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB dauerhaft von Bebauung freizuhalten und als Gartensiedlung bzw. landschaftlich zu nutzen, wobei ein Umbruch zum Ackerland nicht zulässig ist. Weiterhin ist eine Veränderung der Höhe der Geländeoberfläche durch Aufschüttungen nicht zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 56, 97 und 98 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 identisch.

§ 2 Dachneigung

Innerechtlich des Geltungsbereiches sind die Dachflächen der Wohngebäude mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad zu errichten. Dies gilt nicht für begrünte Dachflächen sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Zwerchgebäude, Dachziegelbauten, Schornsteine, Wetterschirme, Wetterschirme, Giebel- und Giebelstühle (Wettergänger), Winden sowie von Giebeln und Nebenanlagen. (s.v. § 14 BauNVO, das eine Grundfläche von weniger als 50 m² umfasst)

§ 3 Dachfarben

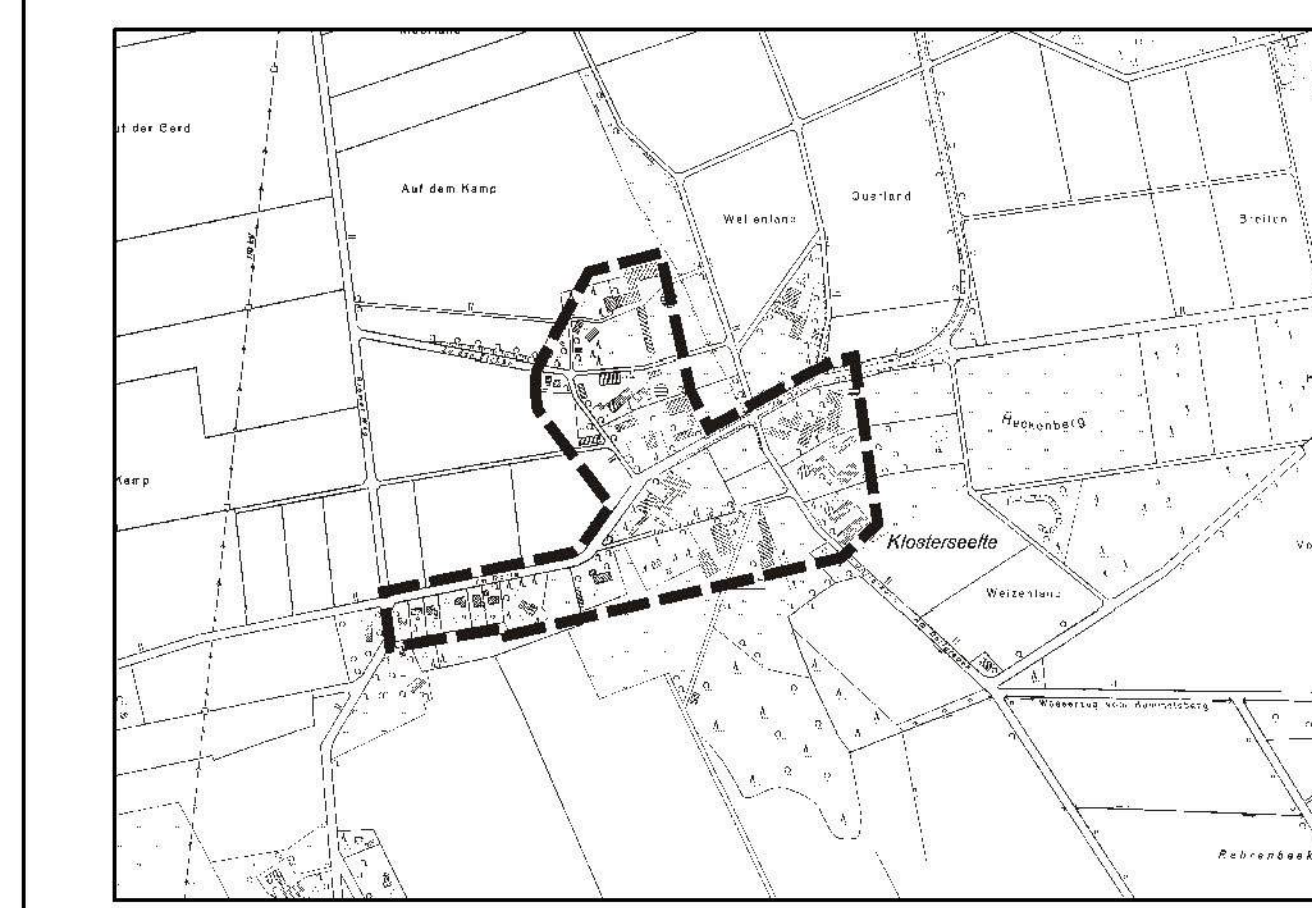
Innerechtlich des Geltungsbereiches ist die Färbung der Wohn- bzw. Hauptgebäude ist nur in Natur- oder Braun- bzw. Anthrazit zulässig. Graue und sonstige reflektierende Dachneigungen sind unzulässig. Die Anbringung von Pergolen und Solarsennergelagen (u.a. Photovoltaikanlagen) sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

Gemeinde Kirchseele

Bebauungsplan Nr. 26

"Klosterseele"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnenstraße 126 26121 Osterburg
Telefon 0441/7201-0 Telefax 0441/7201-99