

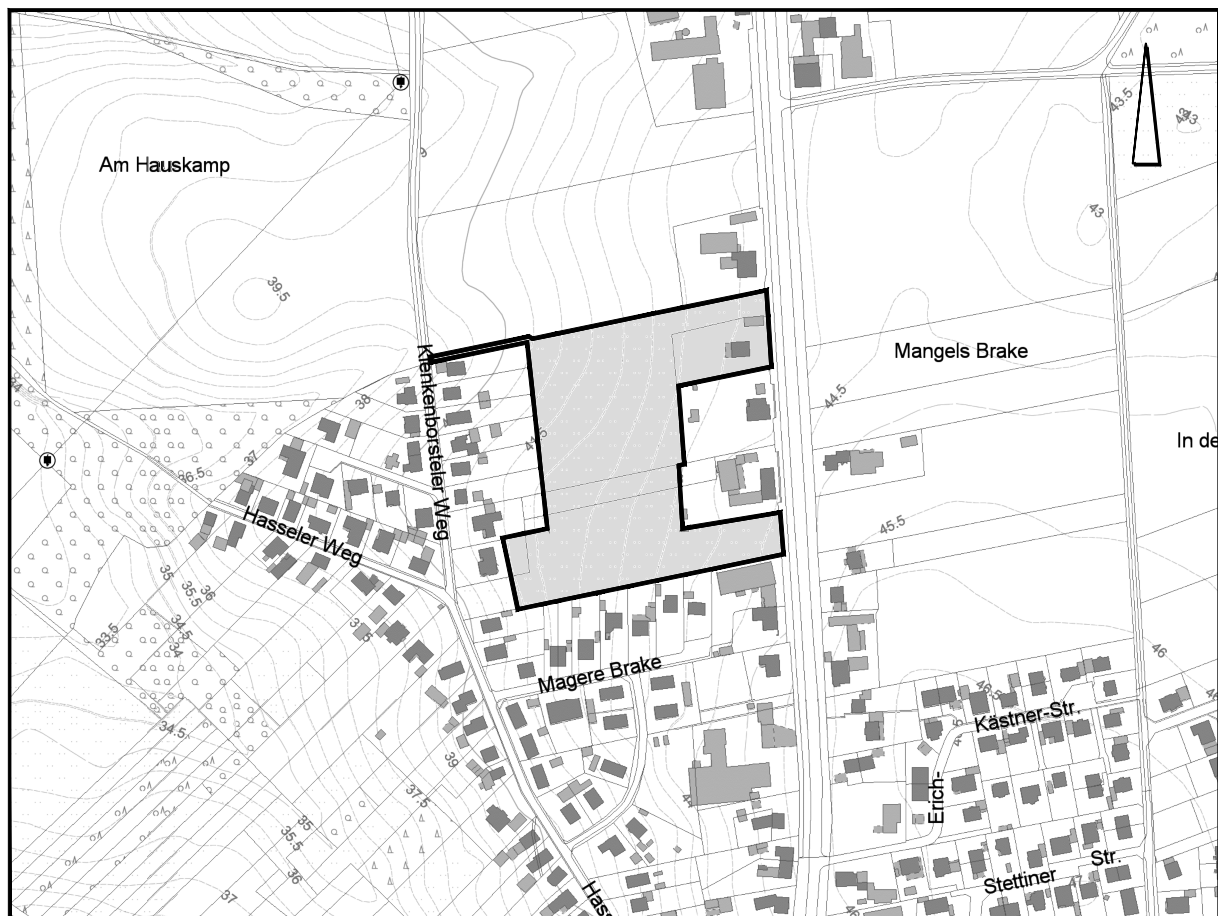
STADT BASSUM

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 2 (1/53)

"Magere Brake"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren gemäß § 13a BauGB und § 13b BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

August 2022

Satzung

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH


Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73

Postfach 5335 E-Mail info@nwp-ol.de
26043 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de




Es gilt die BauNVO 2017

| | |
|-----|---|
| WA | I |
| 0,3 |  |
| a | GH 9,5 m |

$\frac{470}{2}$

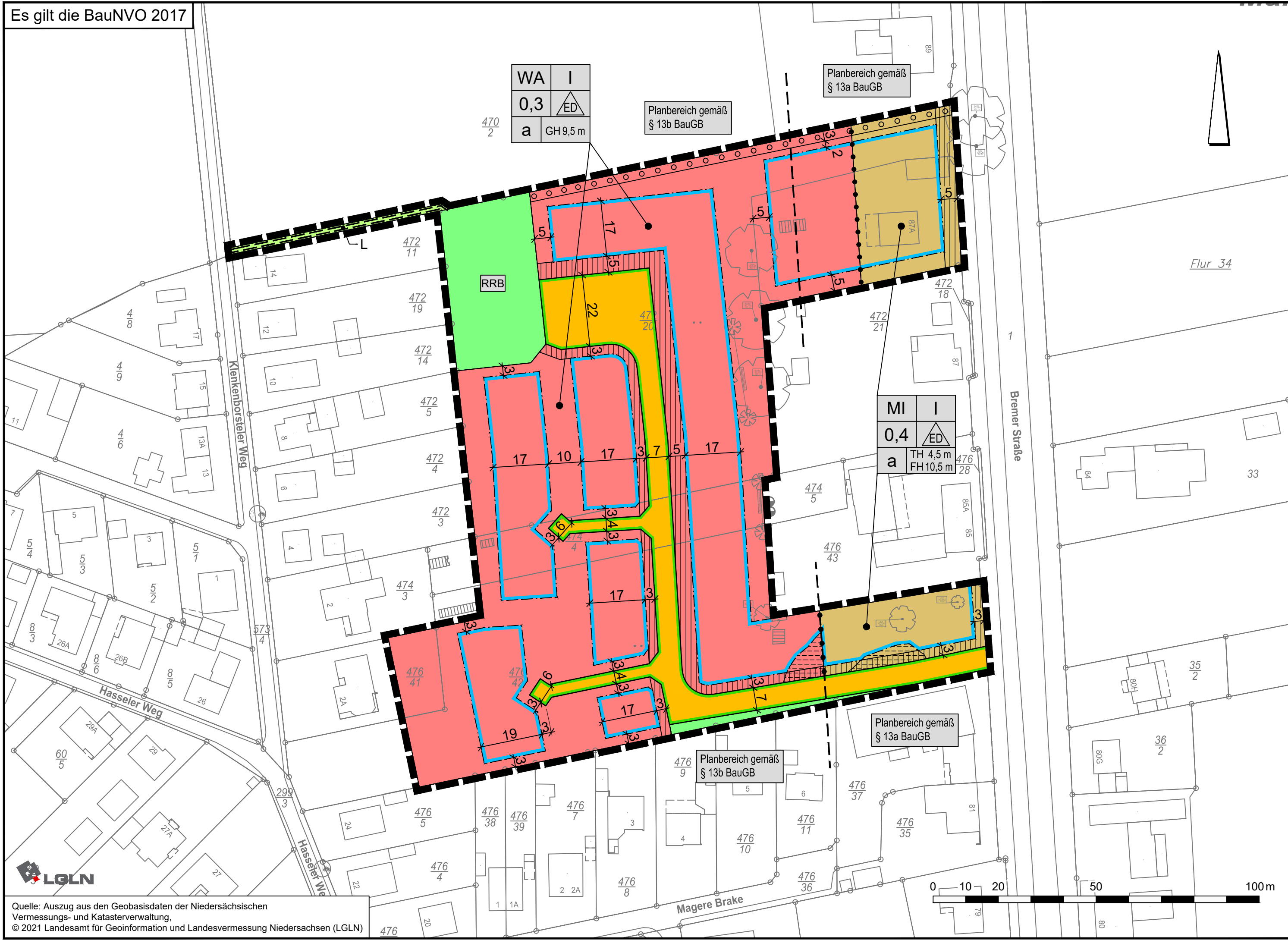
Planbereich gemäß § 13b BauGB

Planbereich gemäß § 13a BauGB

| | |
|-----|---|
| MI | I |
| 0,4 |  |
| a | TH 4,5 m FH 10,5 m |

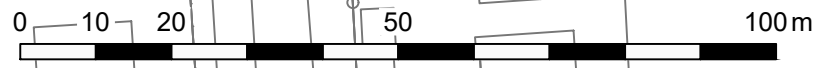
Bremer Straße

Flur 34



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Magere Brake



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete



Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 4,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe)
FH 10,5 m

GH 9,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen



Öffentliche Grünflächen



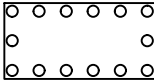
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Flächen für die Landwirtschaft

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

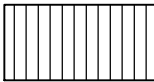


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

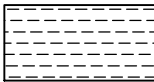
15. Sonstige Planzeichen



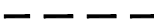
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen



nicht überbaubare Flächen mit Nutzungseinschränkungen
(s. Textliche Festsetzung Nr. 5)



Flächen, in denen Außenwohnanlagen unzulässig sind
(s. Textliche Festsetzung Nr. 6)



Abgrenzung unterschiedlicher Planverfahren



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. 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.
2. Im Mischgebiet (§ 6 (2) BauNVO) sind gemäß § 1 (5) BauNVO folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig: Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten. In den Mischgebieten (§ 6 (3) BauNVO) sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
3. 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 Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.
4. Es gilt die abweichende Bauweise. Diese ist definiert wie die offene Bauweise, wobei die maximale Gebäudelänge 20,0 m beträgt.
5. 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.
Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte ist maximal eine Zu- und Abfahrt von 5,0 m Breite zulässig.
6. In den horizontal schraffierten, nicht überbaubaren Flächen sind Außenwohnanlagen (Terrassen, Balkone, etc.) nicht zulässig.
7. Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt.
8. 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.
9. Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist auf dem jeweiligen Grundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum (vgl. Vorschlag Gehölzliste) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

10. Die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzgebot am nördlichen Gebietsrand sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern (zgl. Vorschlag Gehölzliste) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vorgeschlagene standortgerechte, heimische Gehölze:

| Bäume, Pflanzqualität: Hochstamm mit 12-14 cm Stammumfang, 3xv | | 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> | Zweiggriffeliger 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>Sorbus intermedia</i> | Mehlbeere | <i>Virburnum opulus</i> | Schneeball |
| | | | |

11. Die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB als Pflanzstreifen festgesetzte öffentliche Grünfläche am südlichen 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 Lücke 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 |

12. Am westlichen Rand der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ sind Anpflanzungen zulässig (vorgeschlagene standortgerechte, heimische Sträucher aus Nr. 9).
13. In den gekennzeichneten Flächen mit Leitungsrechten sind Wasser-, Abwasser- und Oberflächenentwässerungsleitungen zugunsten der Leitungsträger zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 84 Abs. 1 und Abs. 3 NBauO

1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/53) „Magere Brake“ werden gemäß § 84 Abs. 1 und Abs. 3 NBauO örtliche Bauvorschriften erlassen. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/53) „Magere Brake“.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.
Dies gilt nicht für Carports, Garagen und Nebenanlagen, sowie Wintergärten und Dachaufbauten.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dacheindeckungen von Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 30° nur in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln und Dachsteinen zulässig. Als Grundlage 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.
4. 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 Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.
Gemessen ab der Oberkante der Straßenfahrbahn dürfen straßenseitige Grundstückseinfriedungen eine Höhe von 1,1 m nicht überschreiten.
5. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gemäß § 9 Abs. 2 NBauO gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Terrassennutzung oder Beeteinfassungen benötigten Bereiche unzulässig.
6. Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO ist die Anzahl der privaten Einstellplätze (2 Stück pro Wohneinheit) auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.
7. Ordnungswidrig handelt, wer einer Vorschrift dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßescherben, 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 NDSchG 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.
2. Sollten bei Bautätigkeiten oder weitergehenden Planungen schädliche Bodenveränderungen oder Altablagerungen gefunden werden, ist sofort die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu informieren.
3. 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.
4. Die Anforderungen des besonderen Artenschutzes gem. § 44 und des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind zu beachten. Im Falle von Gehölzentfernungen sind die Gehölze vor ihrer Beseitigung fachkundig auf Brutstandorte und Fledermaus-vorkommen zu kontrollieren. Werden diese festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
5. 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.