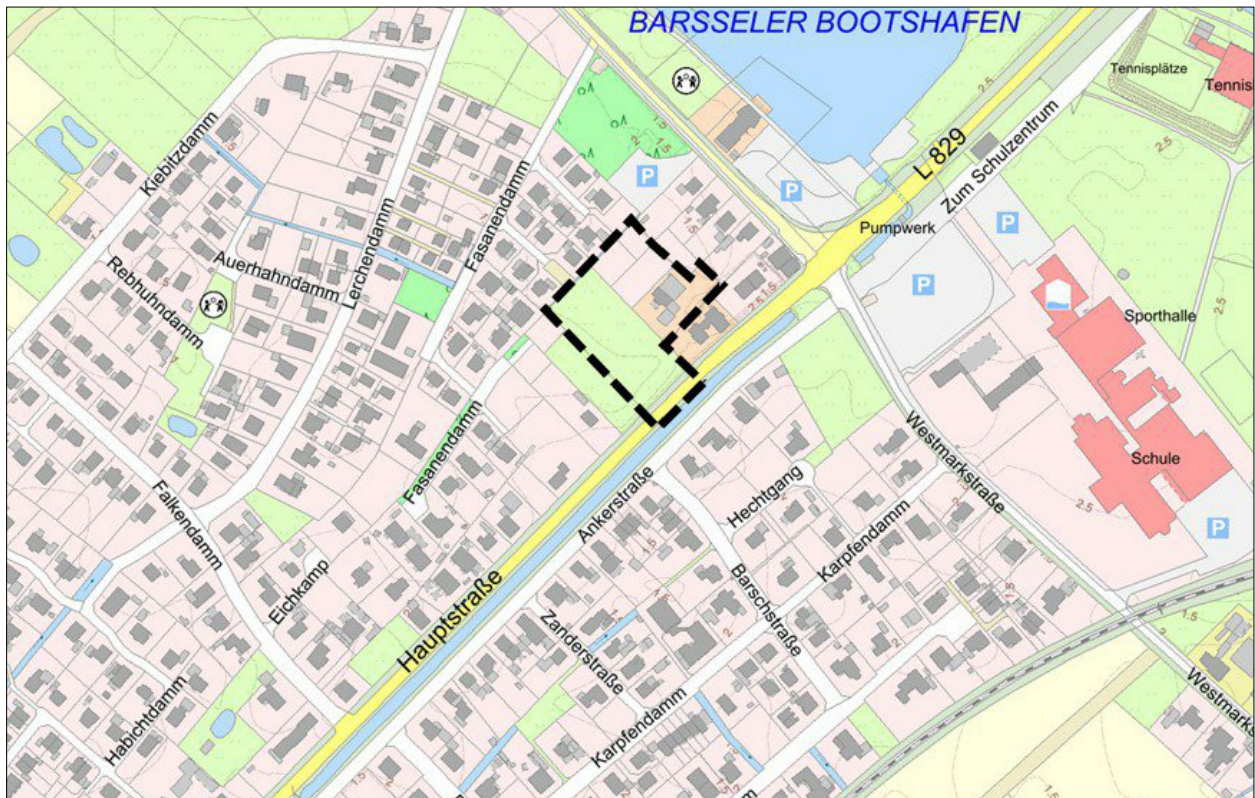


Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2021

Bebauungsplan Nr. 14

"Barßelermoor – West"

2. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Gemeinde Barßel

Landkreis Cloppenburg



Im Auftrag:



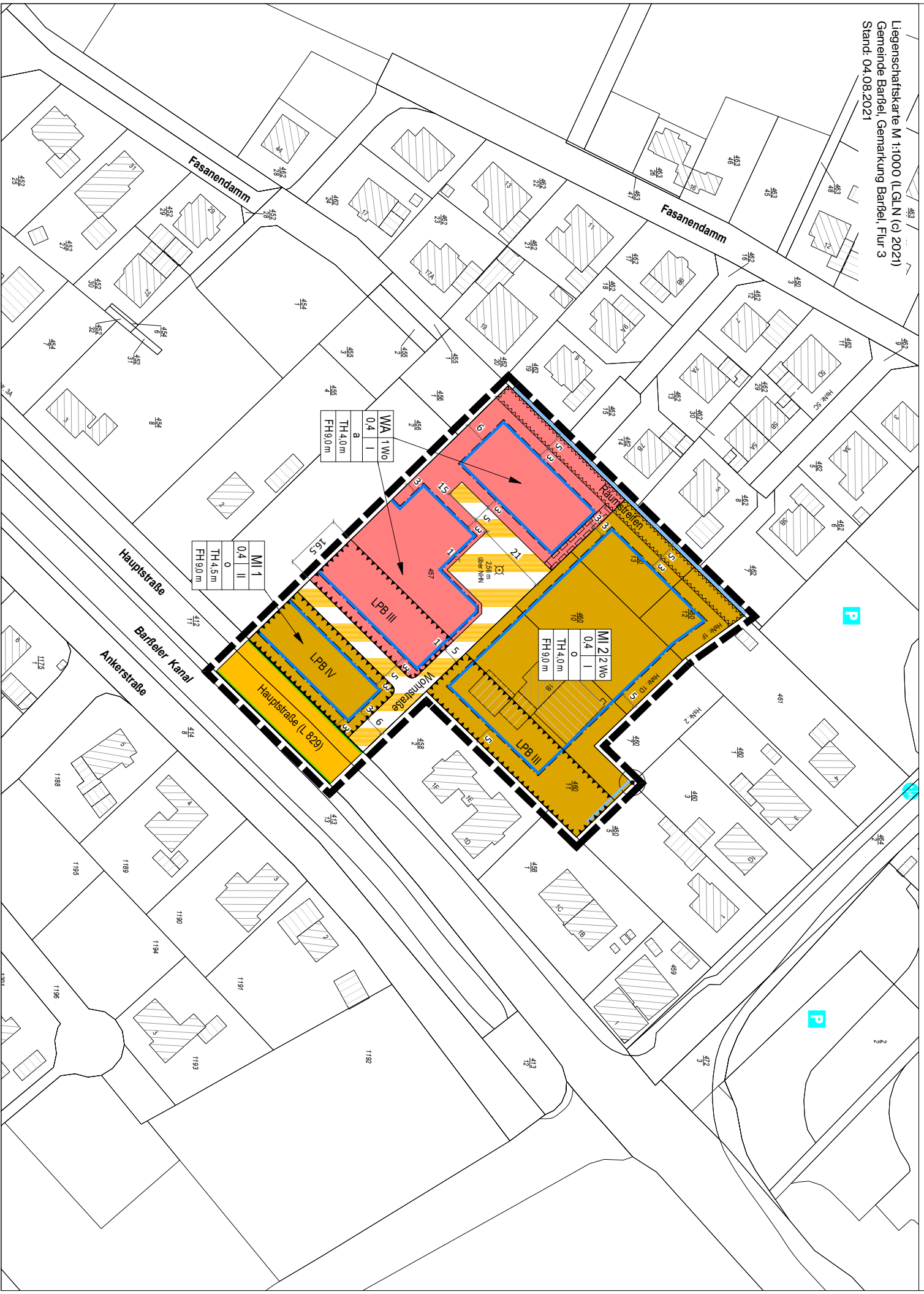
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 / Fax 0441 74 211

Stand: 09/2021

Entwurf

Planzeichnung

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN) (© 2021)
 Gemeinde Barbel, Gemarkung Barbel, Flur 3
 Stand: 04.08.2021



Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete

 Mischgebiete

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH4,0 m Traufhöhe, als Höchstmaß


FH9,0 m Firsthöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen


o / a Art der Bauweise: offen (o) / abweichend (a)

 Baugrenze

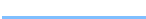
Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wohnstraße


Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

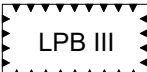
 Fließgewässer (Graben III. Ordnung, nachrichtlich übernommen)

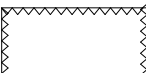
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft


 Erhaltung: Bäume

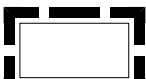
Sonstige Planzeichen

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, Lärmpegelbereich LPB III / LPB IV

 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

 Höhenbezugspunkt für Festsetzungen
2,56 m über NHN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Textliche Festsetzungen

§ 1 Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungsbeschränkung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

§ 2 Mischgebiet mit Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 3 BauNVO).

Innerhalb des Mischgebiets MI 1 sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Wohnnutzungen auch im Erdgeschoss zulässig, wenn sie in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung stehen (z. B. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

§ 3 Zulässige Anzahl von Wohneinheiten

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig. Im Mischgebiet MI2 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist jeweils eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

§ 4 Höhe baulicher Anlagen

Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt eine Bezugshöhe von 2,56 über Normalhöhennull (NHN) (Bezugspunkt: in der Mitte der Wendeanlage der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. Ausgenommen sind die Traufhöhen für untergeordnete Bauteile wie Erker und Gauben bis zu max. 1/3 der Breite der Dachaufsichtsfläche sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 35 cm über dem unteren Bezugspunkt liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO).

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 5.1 Von Bebauung freizuhaltende Fläche – Räumstreifen

Die von Bebauung freizuhaltende Fläche dient als Räumstreifen des angrenzenden Grabens und ist frei von jeglichen baulichen Anlagen zu halten. Nebenanlagen und genehmigungsfreie bauliche Anlagen wie z. B. Gartenhäuser sowie Zäune sind ausdrücklich nicht zulässig. Die Fläche ist einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

§ 5.2 Nebenanlagen, Garagen, Carports

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nur ausnahmsweise zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

§ 6 Abweichende Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf maximal 18 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

§ 7 Erhalt von Bäumen

Der festgesetzte Einzelbaum (Ahorn) ist zu erhalten. Bei Abgang ist er artgleich zu ersetzen (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm). Beeinträchtigungen durch die Nutzung der angrenzenden Flächen sind auszuschließen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

§ 8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Unterhaltung des Gewässers III. Ordnung ausgesprochen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

§ 9 Schallimmissionsschutz

§ 9.1 Passiver Schallschutz – Lärmpegelbereiche

Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich III bis IV gekennzeichneten Flächen an der Hausseite zur L829 Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel L_a in dB	Bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ erf. In dB	
		Aufenthalsräume Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40
VI	80	50	45

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III bis IV ohne straßenabgewandte Fenster (Fenster nur zur L829) sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

§ 9.2 Außenwohnbereiche

Innerhalb des Mischgebiets MI1 sind Außenwohnbereich nur auf der von der Hauptstraße abgewandten Rückseite der Gebäude zulässig.

Für Außenwohnbereiche, die innerhalb der allgemeinen Wohngebiete auf der Seite zur L829 im Lärmpegelbereich III bis IV angeordnet werden, sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen (Südseite), oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

§ 9.3 Zulässigkeit von Ausnahmen

Im Baugenehmigungsverfahren können Abweichungen von den obigen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen oder andere technische Lösungen einen ausreichenden Schallschutz erbringen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Örtliche Bauvorschriften

Nr. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Barßelermoor – West“.

Nr. 2 Dachform

In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind als Dachform der baulichen Anlagen nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 40 und 50 Grad zulässig. Für Dachaufbauten gilt die Vorschrift über die Dachform nicht (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

Nr. 3 Baumaterialien

In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten ist ausschließlich Verblendmauerwerk in einem roten bis rotbraunen Farbton zulässig. Zu Gliederungs- und Gestaltungszwecken ist die Verwendung von Holz zulässig.

Die Anbringung von Solarenergieanlagen bleibt unberührt. Für die Dacheindeckung der Gebäude sind nur Ton- und Betondachsteine mit einem roten bis rotbraunen Farbton zu verwenden. Als zulässig gelten die RAL-Farbtöne 2001, 2002, 3000-3003, 3009, 3011, 3013 und 3016 (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

Nr. 4 Ausnahmen

Für Um- und Erweiterungsbauten von vorhandenen Gebäuden, die bereits jetzt von den gestalterischen Festsetzungen abweichen, gelten diese Vorschriften nicht.

Garagen gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden bis zu einer Grundfläche von 50 qm, Wintergärten und überdachte Stellplätze sind von den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ausgenommen.

Nr. 5 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet sind aus ökologischen Gründen die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten (vorzugsweise mit heimischen Pflanzen). Die Anlage von sogenannten Schottergärten ist nicht zulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 i. V. m. § 9 Abs. 2 NBauO).

Nr. 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Nrn. 2-5 der örtlichen Bauvorschriften verstößt (§ 80 Abs. 3 NBauO).

Hinweise

Archäologische Bodenfunde - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 20576615 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde 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 vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altlasten - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.

Leitungsträger – Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten. Es sind frühzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den Leitungsträgern herbeizuführen.

Kampfmittel – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

Informationsgrundlagen - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Barßel im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Bergwerkseigentum - Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkfelds Oldenburg (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: B 20 077). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG).

Gewässer III. Ordnung – Der Verlauf des Gewässers III. Ordnung, wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die festgesetzte von Bebauung freizuhalten Fläche dient als Räumstreifen und ist als solche frei von jeglichen baulichen Anlagen einschließlich Zäunen zu halten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368) geändert worden ist;

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist.

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 14, 2. Änderung „Barßelermoor – West“

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Barßel die 2. Änderung des Bauungsplans Nr. 14 „Barßelermoor – West“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Barßel, den

SIEGEL

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel hat in seiner Sitzung am17.02.2021..... die Aufstellung der 2. Änderung des Bauungsplans Nr. 14 „Barßelermoor – West“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am05.01.2022..... ortsüblich in den Tageszeitungen NWZ, GA und MT bekannt gemacht worden.

Barßel, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel hat in seiner Sitzung am04.10.2021..... der 2. Änderung des Bauungsplans Nr. 14 „Barßelermoor – West“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am05.01.2022..... ortsüblich in den Tageszeitungen NWZ, GA und MT bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis einschließlich zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde Barßel eingestellt.

Barßel, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Barßel hat die 2. Änderung des Bauungsplans Nr. 14 „Barßelermoor – West“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Barßel, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss der 2. Änderung des Bauungsplans Nr. 14 „Barßelermoor – West“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich in den Tageszeitungen NWZ, GA und MT bekannt gemacht worden.

Der Bauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Barßel, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bauungsplans

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bauungsplans Nr. 14 „Barßelermoor – West“ ist

- eine nach § 214 Abs. 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
 - eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtlicher Mängel des Abwägungsvorganges
- beim Zustandekommen des Bauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Barßel, den

Bürgermeister

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000
Gemeinde Barßel, Gemarkung Barßel, Flur 3
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 04.08.2021
Herausgebervermerk:



© 2021, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Cloppenburg (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.08.2021). 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.

Friesoythe, den

Dieckmann, Öff. Besteller Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den

Dr. Schneider / Planverfasser