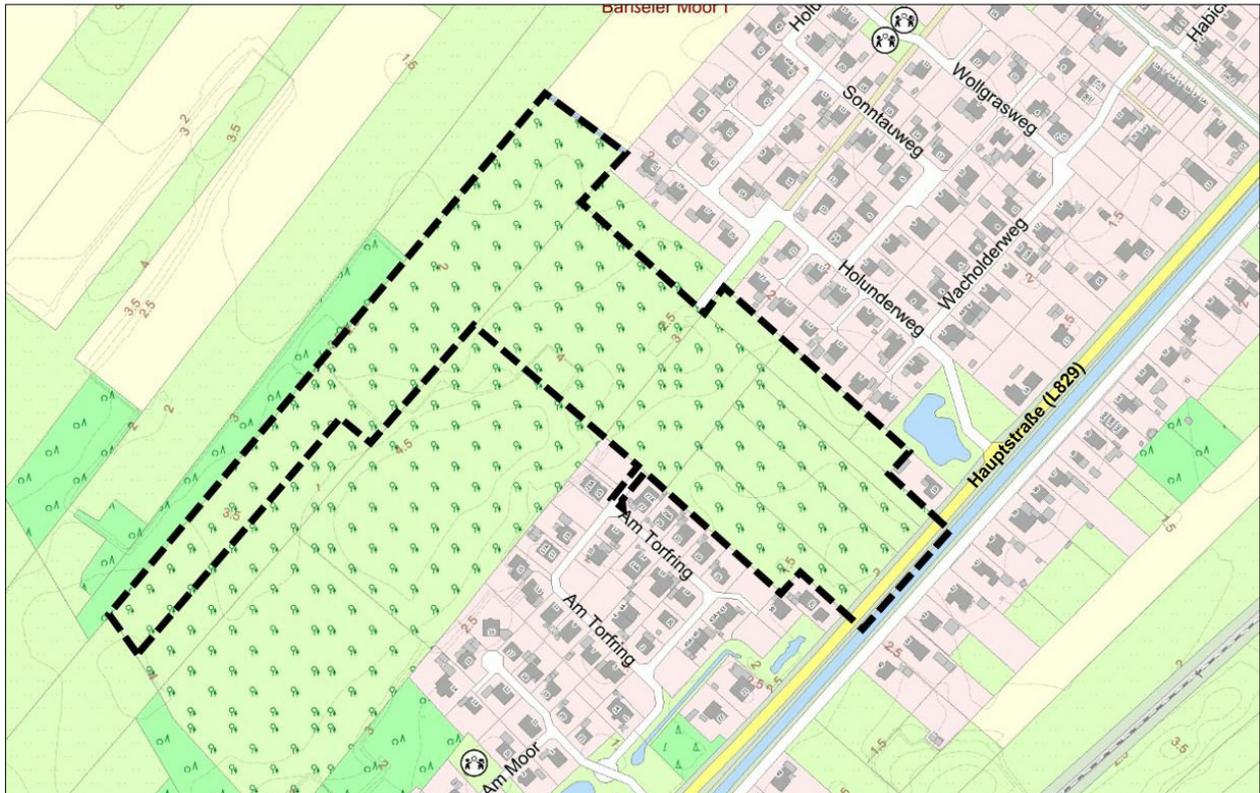


Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2021

Bebauungsplan Nr. 108

"Barßelermoor – Hauptstraße"
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: 10/2021

Unterlage für die frühzeitige Beteiligung

Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV '90

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeine Wohngebiete

2 Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

0,3

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH6,0 m

Traufhöhe, als Höchstmaß

FH9,0 m

Firsthöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

Art der Bauweise: offene Bauweise



Bebauungsart: Einzel- und Doppelhäuser (ED) / Einzelhäuser (E)



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

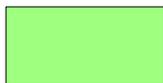


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Rad- und Gehweg

Grünflächen



Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich

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



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



Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO).

§ 2 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

In den allgemeinen Wohngebieten ist je Einzelhaus folgende Höchstanzahl an Wohnungen zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB):

- In den allgemeinen Wohngebieten WA1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist jeweils eine Wohnung zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind je Einzelhaus höchstens fünf Wohnungen zulässig. Pro Wohneinheit müssen 200 m² Grundstück vorgehalten werden.

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks (§ 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 Dachauflaufsfläche sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen.

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

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 30 cm über dem angegebenen unteren Bezugspunkt liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO).

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

§ 5 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebereich

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebereich“ dienen der Rückhaltung des Oberflächenwassers. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, sowie erforderliche Nebenanlagen und Unterhaltungseinrichtungen einschließlich Anlagen für die Schmutzwasserentsorgung (z. B. Pumpstationen). Weiterhin zulässig sind Anpflanzungen, soweit sie die wasserwirtschaftliche Funktion nicht einschränken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14-16 BauGB).

§ 6 Erhalt von Bäumen

Die ausgewiesenen Einzelbäume (Eichen/Kiefer) sind dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen sowie Maßnahmen zum Zweck der Wegesicherung sind zulässig. Bei Abgang von Bäumen ist spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode an gleicher Stelle eine artgleiche Ersatzanpflanzung (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm) vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO).

§ 2 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

In den allgemeinen Wohngebieten ist je Einzelhaus folgende Höchstanzahl an Wohnungen zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB):

- In den allgemeinen Wohngebieten WA1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist jeweils eine Wohnung zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind je Einzelhaus höchstens fünf Wohnungen zulässig. Pro Wohneinheit müssen 200 m² Grundstück vorgehalten werden.

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks (§ 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 Dachauflaufsfläche sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen.

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

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 30 cm über dem angegebenen unteren Bezugspunkt liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO).

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

§ 5 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebereich

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebereich“ dienen der Rückhaltung des Oberflächenwassers. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, sowie erforderliche Nebenanlagen und Unterhaltungseinrichtungen einschließlich Anlagen für die Schmutzwasserentsorgung (z. B. Pumpstationen). Weiterhin zulässig sind Anpflanzungen, soweit sie die wasserwirtschaftliche Funktion nicht einschränken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14-16 BauGB).

§ 6 Erhalt von Bäumen

Die ausgewiesenen Einzelbäume (Eichen/Kiefer) sind dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen sowie Maßnahmen zum Zweck der Wegesicherung sind zulässig. Bei Abgang von Bäumen ist spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode an gleicher Stelle eine artgleiche Ersatzanpflanzung (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm) vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Örtliche Bauvorschriften

Nr. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 „Barßelermoor – Hauptstraße“.

Nr. 2 Einfriedungen

Die Einfriedung der privaten Baugrundstücke gegenüber Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radwege, Wohnwege) sowie öffentlichen Grünflächen darf nur in folgender Weise ausgeführt werden:

Hecken – Es sind nur standortheimische Heckenpflanzen (z.B. Rot- o. Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Eibe) zulässig. Darüber hinaus sind auch Zäune zulässig, wenn diese innenliegend errichtet und von den öffentlichen Verkehrsflächen, den Fuß- und Radwegen und den öffentlichen Grünflächen aus von Hecken verdeckt werden.

Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,5 m über Oberkante der nächstgelegenen Straßenachse betragen. Zuwegungen und Zufahrten dürfen mit Toren versehen werden, die eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten dürfen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO).

Nr. 3 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. 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Nrn. 2-3 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.

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. Juli 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.

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).

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 108 „Barßelermoor – Hauptstraße“

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 den Bebauungsplans Nr. 108 „Barßelermoor – Hauptstraße“ 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 am 26.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Barßelermoor – Hauptstraße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 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 am dem Bebauungsplan Nr. 108 „Barßelermoor – Hauptstraße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

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

Barßel, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Barßel hat den Bebauungsplan Nr. 108 „Barßelermoor – Hauptstraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Barßel, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 108 „Barßelermoor – Hauptstraße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich in den Tageszeitungen NWZ, GA und MT bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Barßel, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 108 „Barßelermoor - Hauptstraße“ 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 Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtlicher Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Bebauungsplanes 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 01.10.2020
Herausgebervermerk:



© 2020, 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 01.10.2020). 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 Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Oldenburg, den

Dr. Schneider / Planverfasser