Verfahren

Bebauungsplan Nr. 103
„Barßelermoor – Westl. Westmarkstraße“

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Barßel Bebauungsplan Nr. 103 „Barßelermoor – Westl. Westmarkstraße“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Barßel, den

SIEGEL Gez. Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel hat in seiner Sitzung am 28.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 „Barßelermoor – Westl. Westmarkstraße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 09.05.2019 ortsüblich in den Tageszeitungen NWZ, GA und MT bekannt gemacht worden.

Barßel, den

Gez. Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel hat in seiner Sitzung am 21.08.2019 dem Bebauungsplan Nr. 103 „Barßelermoor – Westl. Westmarkstraße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.09.2019 ortsüblich in den Tageszeitungen NWZ, GA und MT bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 13.09.2019 bis einschließlich zum 14.10.2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Barßel , den

Gez. Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Barßel hat den Bebauungsplan Nr. 103 „Barßelermoor – Westl. Westmarkstraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 04.11.2019 als Satzung (§10 BauGB) beschlossen.

Barßel, den

Gez. Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 103 „Barßelermoor – Westl. Westmarkstraße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

am .....05.09.2022..... ortsüblich in den Tageszeitungen NWZ, GA und MT bekannt gemacht worden. Der

Bebauungsplan ist damit am .....05.09.2022..... rechtsverbindlich geworden.

Barßel, den

.....
Gez. Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 103 „Barßelermoor – Westl. Westmarkstraße“ ist die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Barßel, den

.....
Gez. Bürgermeister

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte – Gemeinde Barßel, Maßstab 1:1000
Gemeinde Barßel, Gemarkung Barßel, Flur 7

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 05.02.2019
Herausgebervermerk:
LGLN
Niedersachsen

© 2019, LGLN Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt 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 05.02.2019). 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

Gez. Dieckmann, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Friesoythe

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

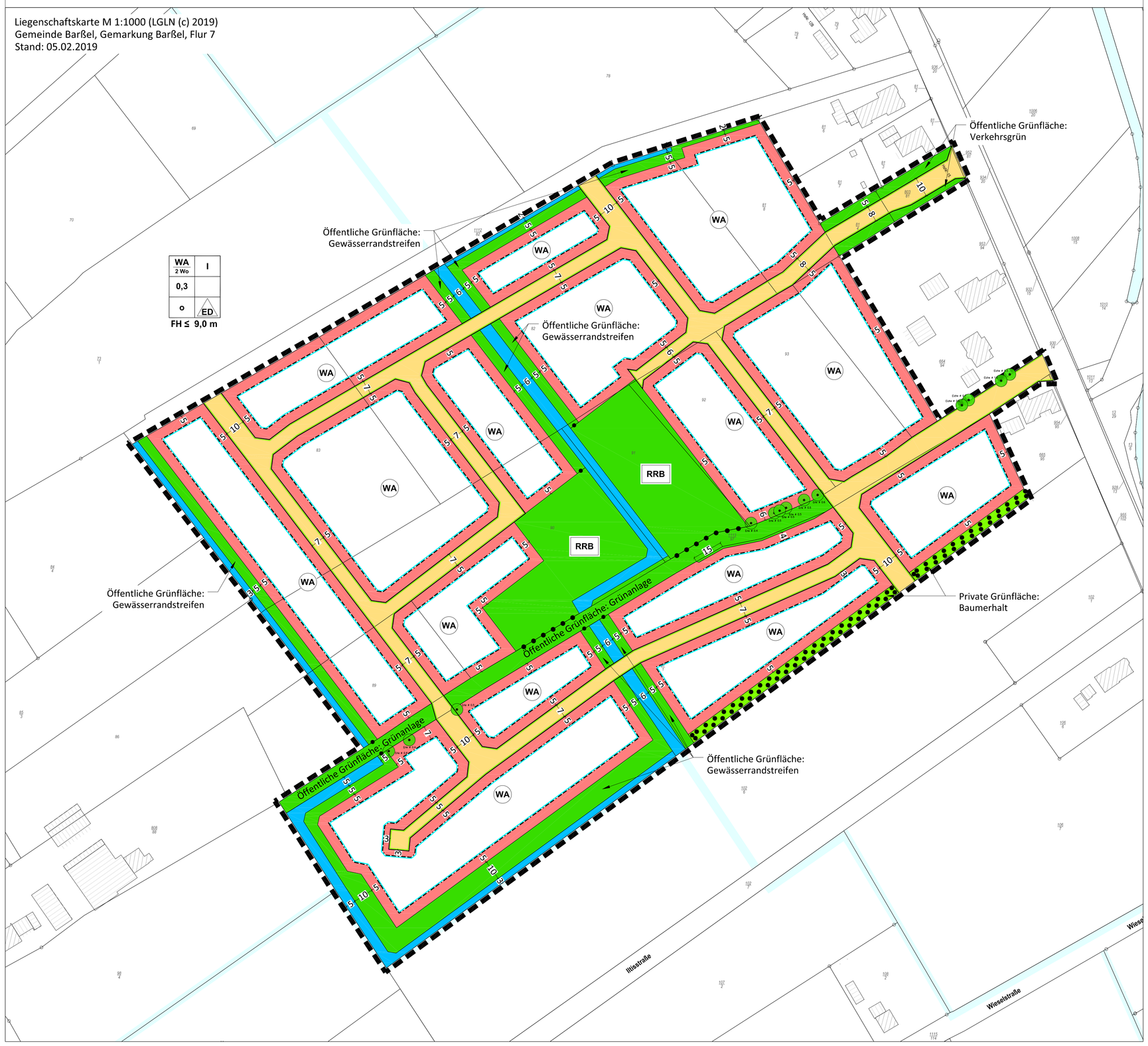
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210
Oldenburg, den

Gez. Dr. Schneider / Planverfasser

Planzeichnung

Maßstab 1:1000
10 m 50 m
nord

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2019)
Gemeinde Barßel, Gemarkung Barßel, Flur 7
Stand: 05.02.2019



Planzeichenerklärung gemäß PlanzV ´90

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet — gemäß § 4 BauNVO — siehe textliche Festsetzung § 1

2 Wo — Maximale Zahl der Wohnungen je Wohngebäude — siehe textliche Festsetzung § 2

Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

I — Maximale Zahl der Vollgeschosse

FH — Maximale Firsthöhe über Bezugspunkt — siehe textliche Festsetzung § 4

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze — siehe textliche Festsetzung § 5

Nicht überbaubare Fläche
Überbaubare Fläche — siehe textliche Festsetzung § 5

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: siehe Planzeichnung — siehe textliche Festsetzung § 6

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: siehe Planzeichnung — siehe textliche Festsetzung § 7

RRB — Regenrückhaltebereich — siehe textliche Festsetzung § 6.1

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

Wasserflächen — siehe nachrichtliche Übernahme

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

Erhaltung Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — siehe textliche Festsetzung § 7

Sonstige Planzeichen

Nutzungsgrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) geändert worden ist.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

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

§ 2 Zulässige Anzahl von Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist jeweils eine Wohnung zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

§ 3 Festsetzung der Höhenlage

Die Oberkannte des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 50 cm über dem in der textlichen Festsetzung § 4 angegebenen unteren Bezugspunkt liegen (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

§ 4 Höhe baulicher Anlagen

Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen 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.

Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

§ 6 Öffentliche Grünflächen

§ 6.1 Zweckbestimmung: Regenrückhaltebereich

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

§ 6.2 Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ dienen der Bewirtschaftung der angrenzenden Gräben II. bzw. III. Ordnung. Die Grünflächen sind in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Weiterhin zulässig ist die Anlage von Wegen sowie von Anpflanzungen, soweit sie die wasserwirtschaftliche Funktion nicht einschränken. Abgrabungen und teilweise Absenkungen des Gewässerrandstreifens sind zulässig, sofern Sie mit der zuständigen Behörde und dem Unterhaltungsverband abgestimmt sind und der Erhöhung des maximalen Stauvolumens der Gewässer dienen (§ 9 (1) Nr. 15 + 16 BauGB).

§ 6.3 Zweckbestimmung: Grünanlage

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ sind neben dem Erhalt der bestehden Gehölzstrukturen insbesondere Neuanpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen, Pflegemaßnahmen an den Grünbeständen sowie die Anlage von Wegen zulässig (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).

Textliche Festsetzungen

§ 7 Private Grünfläche – Zweckbestimmung: Baumerhalt

Innerhalb der privaten Grünflächen, die als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind die bestehenden, standortgerechten und heimischen Laubgehölzbestände dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Pflegemaßnahmen, die dem Schutz und Erhalt der Gehölze dienen sowie Maßnahmen, die der Verkehrssicherheit der angrenzenden Grundstücke dienen. Bei natürlichem Abgang der Bäume, bei einer Befreiung vom Erhaltungsgebot oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine artgleiche Ersatzanpflanzung (Hochstamm, 3x verpflanzt, gradliniger Wuchs, Stammumfang 18/20 cm) vorzunehmen.

§ 8 Einzelbaumerhalt

Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume (Eichen und Erlen) sind dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen sowie Maßnahmen zum Zweck der Verkehrssicherung sind zulässig. Bei Abgang von Bäumen ist spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode an gleicher Stelle eine artgleiche Ersatzanpflanzung (Hochstamm, 3x verpflanzt, gradliniger Wuchs, Stammumfang 18/20 cm) vorzunehmen.

Nachrichtliche Übernahme

Gewässerflächen – Die Lage der Wasserflächen wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Teilweise handelt es sich um mit der unteren Wasserbehörde vorabgestimmte Planungsstände zur Grabenverlegung. Zuständiger Unterhaltungsverband für die erfassten Gewässer II. und III. Ordnung ist die Friesoyther Wasseracht.

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

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Nds. 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.

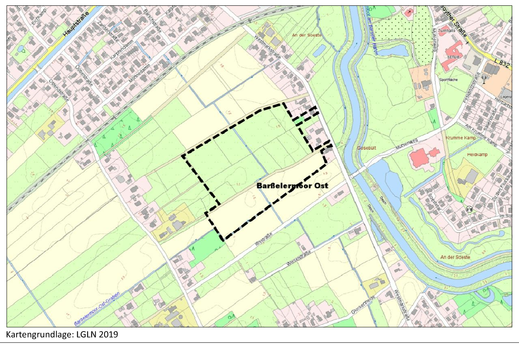
Leitungsträger – Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten. Es sind frühzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den Leitungsträgern herbeizuführen.

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

Immissionen landwirtschaftlicher Flächen - Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

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

Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2019

Bebauungsplan Nr. 103
"Barßelermoor – Westl. Westmarkstraße"

Gemeinde Barßel
Landkreis Cloppenburg

Im Auftrag:

P3 Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 Fax 0441 74 211

Abschrift