Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und 8, des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Bakum diesen Bebauungsplan Nr. 81, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bakum, den .....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Bakum, den ....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© Novenber 2022 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenbrug - Cloppenburg
Katasteramt vechta, neuer Markt 14, 49377 Vechta

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.11 2022. 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.
Geschäftsnachweis: L4-190/2022

Vechta, den .....

-Katasteramt Vechta-
Neuer Markt 14, 49377 Vechta .....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem
Planungsbüro TOPOS, Dedestr. 10, 26135 Oldenburg.

Oldenburg, den ....
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... örtsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bakum, den ....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bakum, den ....
Bürgermeister

In Kraft treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Bakum, den ....
(Unterschrift)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach in Kraft treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bakum, den ....
(Unterschrift)

Maßstab 1 : 1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0.4 Grundflächenzahl

(0,8) Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze; siehe textliche Festsetzung Nr. 2

TH Traufhöhe

FH Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; siehe textliche Festsetzung Nr. 6

6. Grünflächen

Grünfläche

Zweckbestimmung:

V Verkehrsgrün

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB Regenrückhaltebecken

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

anschließende Bebauungspläne

HINWEISE

1. Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

2. Belange des Artenschutzes

Das Vorkommen von europäischen Vogelarten und Fledermäusen im Geltungsbereich ist nicht auszuschließen. Für die genannten Artengruppen gelten die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG. Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher auszuschließen, sollten Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse, d. h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines Jahres, durchgeführt werden. Sind Maßnahmen, wie die oben genannten, dennoch während der Brutphase von Vögeln bzw. der Sommerlebensphase und der winterlichen Quartiernutzung von Fledermäusen erforderlich, ist eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von den Maßnahmen betroffenen Bereichs ggfs. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta erforderlich. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind dann Gehölze vor dem Fällen durch eine sachkundige Person auf Vogelniststätten und Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen / Niststätten vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen.

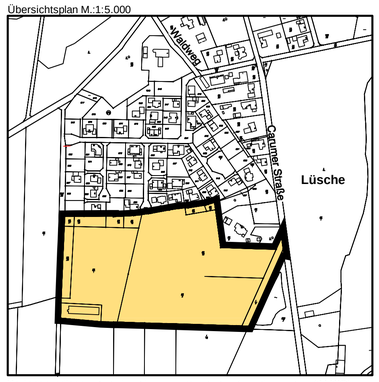
3. Sichtdreieck

50 / 6,0

Bauliche Anlagen, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, ferner Bewuchs dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten.

GEMEINDE BAKUM
BEBAUUNGSPLAN Nr. 81
"LÜSCHE - SÜDL. WALDWEG, WESTL. CARUMER STRASSE"

Übersichtsplan M.:1:5.000



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

T3\D:\Acad-Daten\Bakum\B81_F52_WA_Lüsche\B81_v18d.dwg

Fassung für Verfahren gem. BauGB: ~~Vorentwurf~~ / § 4 (1) / § 3 (1) ~~/ § 4 (2) / § 3 (2) / § 3 (3) / § 13b / § 10~~
Datum: 20.10.2023/29.01.2024

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig. Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen darf die zulässige Grundfläche jedoch um 20 % überschritten werden.

2. Die festgesetzten Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sind Höchstgrenzen über der Oberfläche in Fahrbahnmitte der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße. Als Traufe gilt die Schnittkante der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe (TH) gilt auch als höchstzulässige Höhe der traufseitigen Außenwand. Dachaufbauten und Dacheinschnitte mit höheren Traufen sind bis zu einer Breite von höchstens 30 % der Länge der jeweiligen Dachfläche zulässig, höchstens aber bis zu einer Breite von 5 m je Aufbau oder Einschnitt; bei der Berechnung der jeweiligen Dachflächenlänge werden Ortgangüberstände höchstens bis 50 cm berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Dachfläche sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie bauliche Nebenanlagen nicht zu berücksichtigen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden unzulässig.

4. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Wohngebäude und je Einzelhaus gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist jedoch nur eine Wohnung zulässig.

5. In allen allgemeinen Wohngebieten (WA) beträgt die Mindestgröße von Baugrundstücken im Falle einer Einzelhausbebauung 600 m²; bei Grundstücken mit Doppelhausbebauung beträgt sie mindestens 300 m² je Doppelhaushälfte.

6. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze mit einem Pflanzabstand von 1,2 m anzupflanzen und als dichte Pflanzung dauerhaft zu erhalten. Jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung ist auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von 3 m zu den Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unzulässig. Als standortgerechte, einheimische Laubgehölze sind folgende Arten möglich:

Rotbuche (Fagus sylvatica)	Schlehe (Prunus spinosa)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)	Hundsrose (Rosa canina)
Stiel-Eiche (Quercus robur)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Weißdorne (Crataegus monogyna s.l.)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)	Hasel (Corylus avellana)
Sal-Weide (Salix caprea)	Holunder (Sambucus nigra)
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Stechpalme (Ilex aquifolium)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 Abs. 3 NBAUO

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2. Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 18° und 50° zulässig; abweichend sind für Mansarddächer steilere Dachneigungen zulässig. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Gebäudeteile soweit sie untergeordnet sind.

3. Als Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind Mauern oder Gabionen sowie allgemein Einzäunungen in Form von Metallstabgitterzäunen zulässig, sofern mindestens 50% der Grundstückseinfriedungen als Hecken aus Laubsträuchern ausgeführt werden.
.