



Bebauungsplan Nr. 80 „Im Nörtebruche“

Herzlich Willkommen!





Bebauungsplan Nr. 80 „Im Nörtebruche“

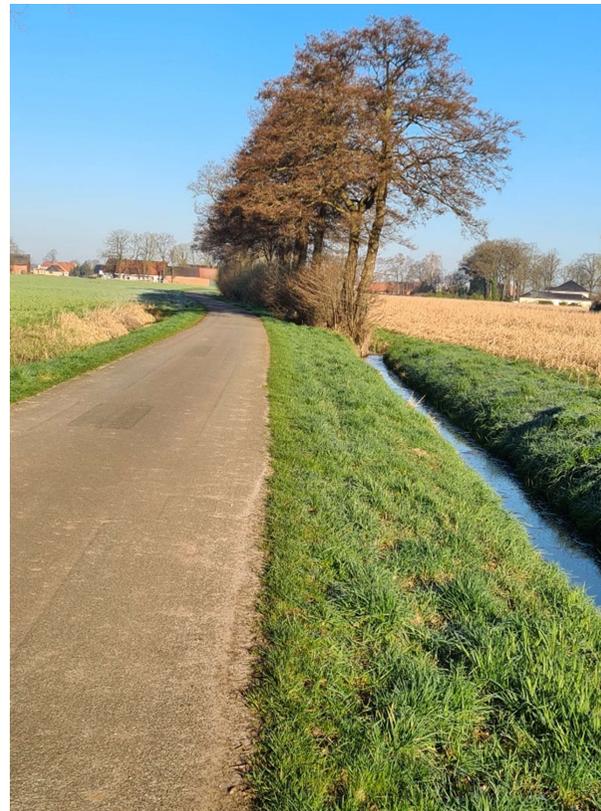
Klußweg





Bebauungsplan Nr. 80 „Im Nörtebruche“

Klußweg





Bebauungsplan Nr. 80 „Im Nörtebruche“

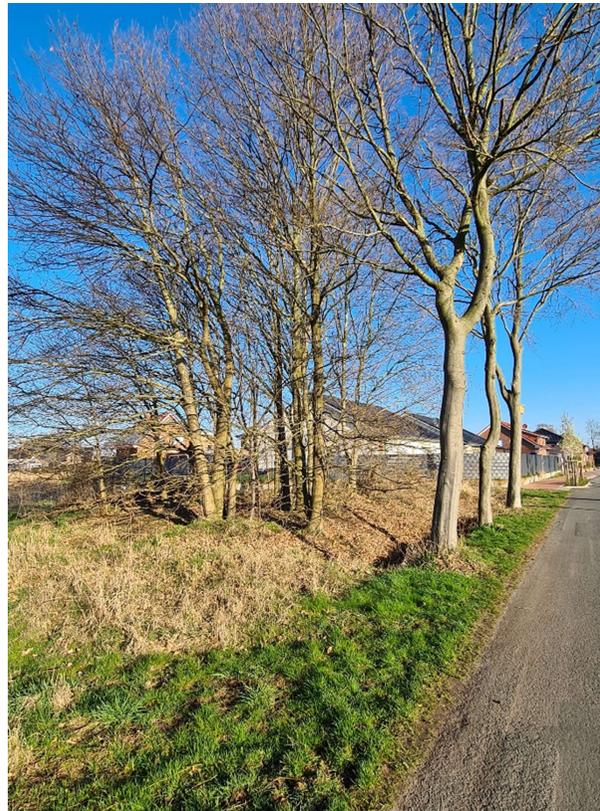
Mühlendamm





Bebauungsplan Nr. 80 „Im Nörtebruche“

Grünfläche am Mühlendammm





Bebauungsplan Nr. 80 „Im Nörtebruche“

Blick übers Plangebiet





Bebauungsplan Nr. 80 „Im Nörtebruche“

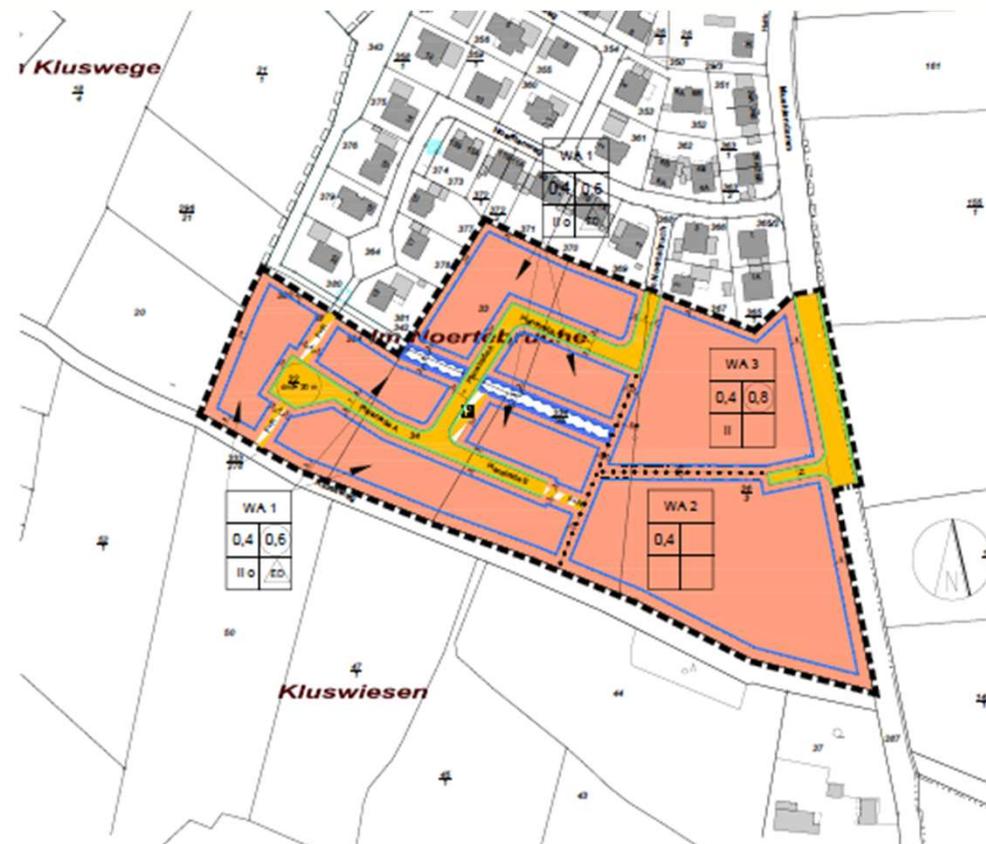
Verfahren

- Erstellung des Vorentwurfes
- Frühzeitige Beteiligungen: Dezember 2022 / Januar 2023
- Abwägungsvorschlag zur Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungen => Beratung in heutiger Sitzung
- Ziel: Auslegungsbeschluss



Bebauungsplan Nr. 80 „Im Nörtebruche“

Vorentwurf





Bebauungsplan Nr. 80 „Im Nörtebruche“

Planinhalte Vorentwurf

- Größe des Plangebietes: 3,48 ha
- 3 verschiedene WA-Gebiete:
- WA1-Gebiet: „normales Einfamilienhausgebiet wie umgebende Bebauung
- WA2-Gebiet: Mehrfamilienhausgebiet
- WA3-Gebiet: Kindertagesstätte (KITA)



Bebauungsplan Nr. 80 „Im Nörtebruche“

Planinhalte Vorentwurf

- Erschließung vom Mühlendamm und aus vorhandenem Baugebiet
- keine verkehrliche Verbindung zum Klußweg außer für Fuß- und Radwege und als Notfahrweg
- fußläufige Verbindung vom Wendehammer zum bestehenden Baugebiet
- öffentlicher Parkplatz an Erschließungsstraße



Bebauungsplan Nr. 80 „Im Nörtebruche“

Planinhalte Vorentwurf

- in der Mitte Fläche für Regenrückhaltegraben vorgesehen
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung zum Auslegungsentwurf



Bebauungsplan Nr. 80 „Im Nörtebruche“

Abwägung

- Frühzeitige Beteiligungen: Dezember 2022 / Januar 2023
- Während der frühzeitigen Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 19.12.2022 bis zum 21.01.2023 keine Anregungen und Bedenken geäußert
- Beteiligung der Behörden und TöB´s gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: 3 Träger weder Bedenken noch Anregungen
- es wurden Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten abgegeben:



Bebauungsplan Nr. 80 „Im Nörtebruche“

Abwägung

- Veränderungen des Planentwurfes hinsichtlich WA3-Gebiet, Fläche für KITA wird zur Gemeinbedarfsfläche (Anregung des LK Vechta)
- Hinweis zu noch erarbeitenden Inhalten (Umweltbericht und Wasserwirtschaft)
- Geruchsgutachten zeigte im südwestlichen Teilbereich Überschreitungen, entfällt, da PG kleiner geworden



Bebauungsplan Nr. 80 „Im Nörtebruche“

Abwägung

- Plaggenesche im Teilbereich des PG => Ausführungen zum weiteren Umgang von Denkmalbehörde
- Hinweise zu technischen Dingen (Löschwasserversorgung, Telekom Leerrohre = Hinweis im Bebauungsplan), Hinweis auf mögliche Förderung von Regenwasserzisternen durch Gemeinde
- Bedenken des Wasserverbandes Bersenbrück hinsichtlich Trinkwasserversorgung wurden im Gespräch geklärt



Bebauungsplan Nr. 80 „Im Nörtebruche“

Abwägung

- Versorgung des Gebietes mit Energie (EWE) => weitere Abstimmungen in Erschließungsplanung und Erschließung notwendig
- Hinweise des LBEG zum Boden, Baugrund und zu den Plaggeneschen
- Auswertung hinsichtlich Kampfmittel erfolgt, keine Abwurfkampfmittel gefunden, aber allgemeiner Hinweis auf Umgang mit anderen Kampfmitteln, falls diese bei Erdarbeiten gefunden werden (= Hinweis in Bebauungsplan aufgenommen)



Bebauungsplan Nr. 80 „Im Nörtebruche“

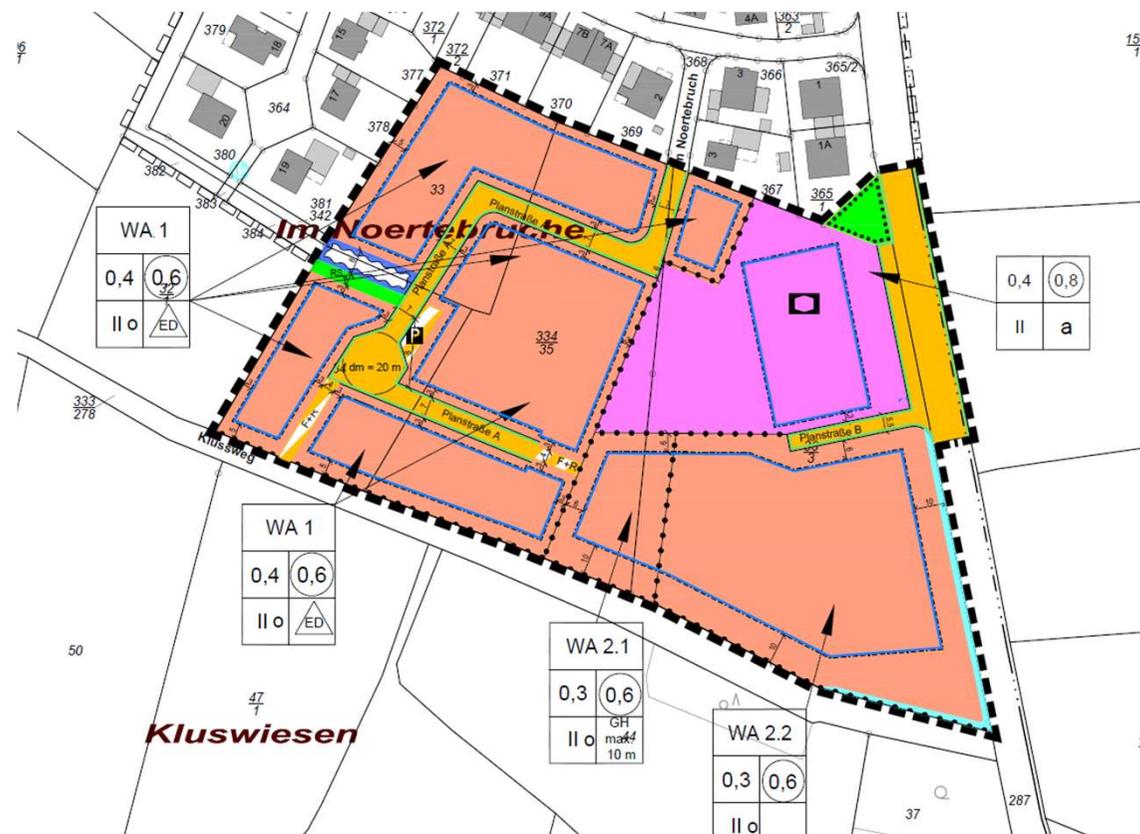
Planinhalte Entwurf

- Größe des Plangebietes: ca. 3 ha, reduziert um westliches Flurstück
- Nur noch 2 verschiedene WA-Gebiete:
- WA1-Gebiet: „normales Einfamilienhausgebiet wie umgebende Bebauung
- WA2-Gebiet: Mehrfamilienhausgebiet
- Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte (KITA) statt WA3-Gebiet



Bebauungsplan Nr. 80 „Im Nörtebruche“

Entwurf





Bebauungsplan Nr. 80 „Im Nörtebruche“

Planinhalte Entwurf

- Textliche Festsetzungen zu Höhen:
- WA1 bei TH von bis 4,50 m GH 9,50; bei TH über 4,50 m GH 8,50 m
- WA2.1 Gebäudehöhe maximal 10,00 m (Übergangsbereich zu WA1)
- Gemeinbedarfsfläche (KITA) GH maximal 8,00 m



Bebauungsplan Nr. 80 „Im Nörtebruche“

Planinhalte Entwurf

- Anzahl Wohneinheiten:
im WA1 maximal 2 WE pro Einzelhaus, maximal 1 pro
Doppelhaushälfte
- abweichende Bauweise für KITA, sonst offene Bauweise
- maximal zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl in WA2 bei 0,3, sonst 0,4



Bebauungsplan Nr. 80 „Im Nörtebruche“

Planinhalte Entwurf

- Regelungen zu Nebenanlagen und Garagen
- Festsetzung zu Grundstückszufahrten => WA1 5 m Breite bei EH, bei Doppelhäusern je maximal 3,50 m Breite pro DHH
- Regelungen zu Bepflanzungen mit Artenauswahl = pro Baugrundstück mind. 1 Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum



Bebauungsplan Nr. 80 „Im Nörtebruche“

Planinhalte Entwurf

- Wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt
- Regenwasserrückhaltegraben reduziert, nur noch westlicher Bereich notwendig, öffentliche Grünfläche als Räumstreifen als Verbindung zwischen Plangebiet und vorhandenen Baugebieten
- Festsetzungen der Gräben als Wasserfläche und Schutz der Gräben (TF Nr. 9)
- Zu- und Abfahrtsverbot zum Klußweg



Bebauungsplan Nr. 80 „Im Nörtebruche“

Planinhalte Entwurf

- Örtliche Bauvorschriften:
- In den WA2-Gebieten => Hauptbaukörper mit geneigten Dächern, mindestens 25° Dachneigung
- Zulässig Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer
- Untergeordnete bauliche Anlagen (Fahrstuhlanlagen, Treppenhäuser u.ä.) auch in Flachdachbauweise zulässig



Bebauungsplan Nr. 80 „Im Nörtebruche“

Planinhalte Entwurf

- Artenschutz: Kartierung und Bewertung erfolgt
- Keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG
- Einschätzung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial als gering
- Beachtung der Zeiträume für die Baufeldfreimachung
- Regelung Abstand Bebauung und Beleuchtung wegen Flugkorridor Breitflügelfledermaus



Bebauungsplan Nr. 80 „Im Nörtebruche“

Planinhalte Entwurf

- Umweltbericht erstellt, Kompensationsdefizit ermittelt, voraussichtliches Defizit von insgesamt 17.369 Werteinheiten in Kompensationspools „Am Uhlenschlag“ östlich der A 1 (5.743 WE) und „Hinnenkamp“ (Kampsen/Hausfeld (11.626 WE)



Bebauungsplan Nr. 80 „Im Nörtebruche“

Weiteres Verfahren

- Auslegungsbeschluss Juli 2023
- Auslegung Sommer 2023
- Abwägungsvorschlag zur Auswertung Stellungnahmen aus den Beteiligungen, anschließend Beratung
- Satzungsbeschluss



Bebauungsplan Nr. 80 „Im Nörtebruche“

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!!

