

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Syke diesen Bebauungsplan Nr. 25 (10/58) "Westlich der Kieler Straße" bestehend aus der Planzeichnung und den nebensichenden textlichen Festsetzungen sowie den nebensichenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Syke, den 02.06.2022 gez. S. Laue
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2017 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.11.2017). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Sulingen-Verden

- Katasteramt Syke - Im Auftrage:
gez. Göbberd
Syke den 31.05.2022 L.S.
Katasteramt Syke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH
Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 11.05.2022 gez. D. Janssen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Syke hat in seiner Sitzung am 28.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 (10/58) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Syke, den 29.01.2016 gez. S. Laue
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Syke hat in seiner Sitzung am 28.01.2016 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 09.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 16.09.2019 bis einschl. 18.11.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Syke, den 29.01.2016 gez. S. Laue
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Syke hat den Bebauungsplan Nr. 25 (10/58) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.05.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Syke, den 13.05.2022 gez. S. Laue
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.06.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 25 (10/58) ist damit am 01.06.2022 in Kraft getreten.

Syke, den 02.06.2022 gez. S. Laue
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 25 (10/58) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 25 (10/58) und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Syke, den Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Syke, den STADT SYKE
Die Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

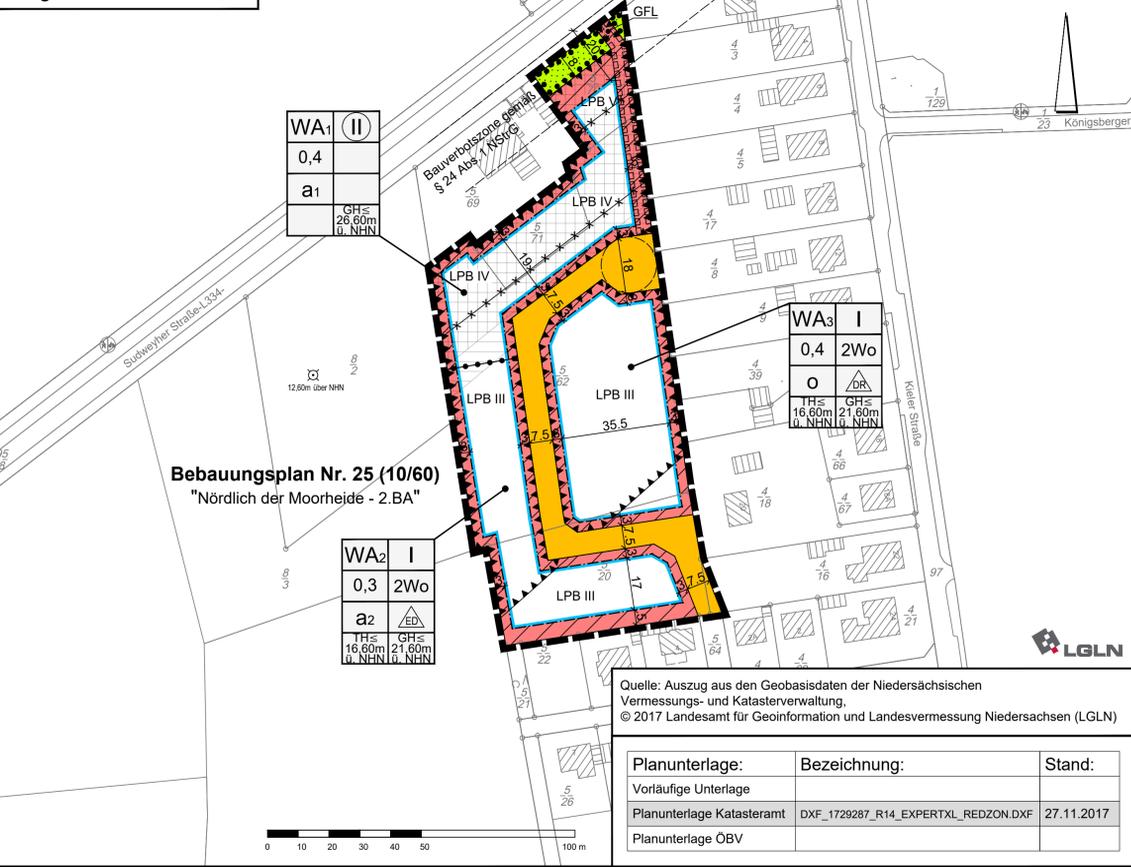
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739)

Baumutzungsverordnung (BauMUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Es gilt die BauNVO 2017



Bebauungsplan Nr. 25 (10/60) "Nördlich der Moorheide - 2.BA"

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	DXF_1729287_R14_EXPERTXL_REDZON.DXF	27.11.2017
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO**
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA, bis WA₃) sind alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Die abweichende Bauweise a₁ ist definiert wie die offene Bauweise gem. 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch sind nur Gebäudehöhen bis maximal 30 m zulässig.
Die abweichende Bauweise a₂ ist definiert wie die offene Bauweise gem. 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch sind nur Gebäudehöhen bis maximal 15 m bei Einzelhäusern und 24 m bei Doppelhäusern zulässig.
- Größe der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**
Die Größe der Baugrundstücke für die WA₁ bis WA₃-Gebiete muss bei Einzelhäusern mindestens 500 m² betragen, bei Doppelhäusern mindestens 300 m² pro Doppelhaushälfte.
Die Größe der Baugrundstücke für das WA₂-Gebiet muss bei Doppelhäusern mindestens 300 m² pro Doppelhaushälfte und bei Reihenhäusern mindestens 200 m² je Reihenhauseinheit betragen.
- Beschränkung der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist innerhalb der WA₁ und WA₃-Gebiete auf zwei begrenzt.
- Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 6 BauNVO**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen, sind mit Ausnahme von Einfriedungen der Grundstücke, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO**
Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen über Normalhöhen (NHN) gelten als Höchstmaß und dürfen nicht überschritten werden.
Als Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Punkt zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.
Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Gebäudes.
- Vorkehrungen zum Schutz vor Schallemissionen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.
Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_w ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zelle	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a >80 dB sind die Anforderungen behördersicherheits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schallechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Zusätzlich sind im gekennzeichneten Bereich des Plangebiets schalldämpfte Lüftungseinrichtungen für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume erforderlich. Abweichungen hiervon sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis über die Einhaltung eines Beurteilungspiegels ≤ 50 dB(A) nachts zulässig.
In dem gekennzeichneten Bereich sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z. B. Terrasse, Balkone) nicht zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nachbarbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des schallechnischen Orientierungswertes der DIN 18005-1 sichergestellt werden kann. Alternativ sind die Außenwohnbereiche in den ausreichend abgeschirmten Schallschatten der relevanten Gebäude zu legen.

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzpflege“ sind Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes zulässig.

Grünplanerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 25 Nr. a und b BauGB

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

Zum Schutz des Wurzelbereichs der zu erhaltenden Bäume sind bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig.

Je angefangene 300 m² Baugrundstück sind mindestens zwei standortgerechte Laub- oder Obstbäume oder Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Gew. Feisenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria / intermedia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Obst in Sorten	

Regelungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen über Sickermulden und Rigolen mit einer maximalen Schottiefe von 1,0 m (z. B. Mulden-Rigole) zurückzuhalten. Das belastete Niederschlagswasser der PKW Stell- und Fahrflächen darf nicht direkt in unterirdische Anlagen abgeleitet werden.

Für die Straßenentwässerung ist ein kombiniertes Mulden-Rigolensystem vorgesehen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesenen Flächen dienen der Notfallschließung mit Sperrposten für Feuerwehr und Krankenwagen von der „Sudweyer Straße“ aus.

Örtliche Bauvorschriften

Um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen, werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen:

- Dacheindeckung**
Für die Dacheindeckung geeigneter Dächer sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in rot, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig, die nicht glasiert oder sonstig reflektierend sind. Als Näherungswerte für die Rot-, Rotbraunen- bzw. Anthrazitfarbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 7015, 7022, 7024, 7043, 8004, 8012, 8015, 8019 und 8022.
Diese Regelungen gelten gilt nicht für Solaranlagen, Wintergärten und Dachbegrünungen.
- Fassadengestaltung**
Im gesamten Plangebiet sind die nicht transparenten Außenwände in roten, rotbraunen oder braunen Verblenden herzustellen. Als Näherungswerte für die Rot-, Rotbraunen- oder Braunfarbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016, 8001-8029. Zwischentöne sind zulässig.
Zulässig sind ebenfalls weiße, graue oder beige Putzbauten. Für die Putzfassaden gelten die Näherungswerte der RAL-Farbwerte 9018, 9016, 9010, 9003, 9002, 7044, 7042, 1002 und 1014.
Pro Ansichtseite eines Gebäudes darf ein Anteil von 25 % auch als Putzfläche mit anderen Farben versehen werden.
Gauben und Vorbauten sind auch in anderen Materialien (z. B. Schiefer, Blech, Holz etc.) zulässig. Eine Fassadenbegrünung ist ebenfalls zulässig.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in einer Höhe zwischen 0,80 m und 1,20 m zulässig. Es sind nur Hecken oder nicht geschlossene, transparente Zäune zulässig. Die Einfriedigung darf dann geschlossen ausgeführt werden, wenn sie der Geländeabfangung dient.
- Gartengestaltung**
Gemäß § 84 (3) Nr. 6 NBauO sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke zwingend zu begrünen und als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von Kunststoffflächen, Kies-, Schotter- oder Steinschüttungen ist unzulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (zwingend)
2Wo Zahl der Wohneinheiten als Höchstmaß
TH=16,60m ü. NHN, GH=21,60m ü. NHN
TH= Traufhöhe, GH= Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 nur Doppel- und Reihenhäuser zulässig
a Abweichende Bauweise
o Offene Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
 Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen
 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 Höhenbezugspunkt 12,60m ü. NHN
LPB IV Lärmpegelbereich
--- Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStRG
Einschränkungen für Außenwohnbereiche
Lüftungseinrichtungen für Schlafräume
x-x-x-x Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen

- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1 in 30175 Hannover 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.
- Altlasten**
Sollten bei weiteren Planungen oder Bauarbeiten Altlasten oder verstädtigte Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde sofort zu verständigen.
- Kampfmittel**
Für die Erteilung einer Baugenehmigung auf bisher unbebauten Baugrundstücken ist die Durchführung einer Maßnahme der Gefahrenforschung seitens der Antragsteller, Eigentümer, Investoren oder sonstigen Berechtigten zur Ermittlung von Kriegenwirkungen durch Abwurfmunition erforderlich. Eine entsprechende Dokumentation der Gefahrenforschung ist ggf. vorzulegen.
- Wasserschutzgebiet**
Der Bebauungsplan befindet sich in der festgesetzten Schutzzone III B sowie in der im Ausweisungsverfahren befindlichen Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Ristedt. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.
- Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStRG**
Gemäß § 24 Abs. 1 NStRG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landesstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,
nicht errichtet werden.
In Abstimmung mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr können zur Sudweyer Straße (L334) hin geschlossene Carports, ab einem Abstand von 5,0 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ausnahmsweise genehmigt werden.

Bergerechtigtes Erlaubnis-/Bewilligungsfeld

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnis-/Bewilligungsfeldes „Achim“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Geotechnische Erkundung des Baugrundes

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Leitungen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Bestandleitungen (Hausanschlüsse). Vor Baubeginn sind die Leitungsauskünfte bei den zuständigen Leitungsträgern einzuholen und die Schutzansprüche zu berücksichtigen.

Stellplätze

Es gilt die Satzung der Stadt Syke über die Herstellung und Bereitstellung von notwendigen Einstellplätzen von Kraftfahrzeugen für Wohneinheiten, als örtliche Bauvorschrift und deren Ablösung (Stellplatz- & Ablösungsatzung) der Stadt Syke.
Demnach sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete pro Wohneinheit folgende Anzahl an Stellplätzen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten:

- Bei einer Wohneinheit bis einschließlich 70 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze zu errichten.
- Bei einer Wohneinheit über 70 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze zu errichten.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze je Baugrundstück ist auf die nächste ganze Zahl aufgerundet zu ermitteln.

Bei besonderen Wohnformen wie z.B. Single-Wohnungen, Sozialen Wohnungsbau (Wohnberechtigungsschein) oder Seniorenwohnungen (Kleinstwohnungen), welche entweder ein oder kein Kraftfahrzeug besitzen, kann bei einer Wohneinheit bis zu 45 m² Wohnfläche ein Stellplatz errichtet werden. Ein entsprechender Nachweis ist bei der Berechnung der Stellplätze beizufügen.

Erdarbeiten

Der Geltungsbereich liegt im Umfeld einiger Fundstellen, bei denen es sich in der Mehrzahl um vorgeschichtliche Brandbestattungen oder bereits eingeebnete Grabhügel handelt. Aufgrund dessen bedarf es zukünftig bei sämtlichen Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Diese kann verweigert werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser ist je 100 m² Entwässerungsfläche in folgendem Umfang zurückzuhalten (exemplarische Bemessung, ist dem Einzelfall anzupassen):

- Sickermulden (Tiefe bis zu 30 cm, Böschungseigungen 1:1,5 bis 1:5) haben eine erforderliche Muldenversickerungsfläche von ca. 20 m² mit einem maximalen Einstau von etwa 20 cm aufzuweisen. Alternativ können Mulden auch als tiefliegende Rasenbereiche angeordnet werden, die dann als große flache Mulde funktionieren.
- Sickerrigolen haben Abmessungen von 6,4*1,6*0,35 oder 4,8*2,4*0,35 m aufzuweisen. Die Sickerrigolen dürfen mit ihrer Sohle nicht tiefer als 1,0 m unter Gelände liegen, die der notwendige Abstand von 1,0 m zum Bemessungsniederschlagswasserstand (ca. 2,0 m unter Gelände) einzuhalten ist.

Die Regenwasserentsorgung der von Pkw's genutzten Flächen darf nur über oberflächige Sickermulden oder eine Flächenversickerung erfolgen. Nur so ist mit der Versickerung über die belebte Oberbodenschicht eine ausreichende mechanische und biologische Voreinreinigung des Regenwassers gewährleistet. Eine Direktleitung des von diesen Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers in unterirdische Versickerungsanlagen ist nicht zulässig.

DIN-Normen und technische Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Stadt Syke während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

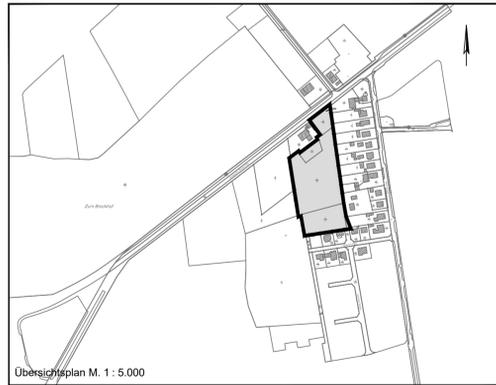
Stadt SYKE

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 25 (10/58)

"Westlich der Kieler Straße"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung



Mai 2020

M 1 : 1.000