

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 (3/75) "Syker Gängeviertel" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Syke, den 02.12.2019

gez. S. Laue

Die Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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



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 22.03.2018). 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 -

Syke den 04.12.2019

L.S.

gez. Göbberd

Katasteramt Syke

Planverfasser

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

Oldenburg, den 06.11.2019

gez. D. Janssen

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Syke hat in seiner Sitzung am 19.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 (3/75) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.11.2018 örtlich bekannt gemacht.

Syke, den 19.11.2018

gez. S. Laue

Die Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Syke hat in seiner Sitzung am 16.05.2019 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 03.07.2019 örtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 10.07.2019 bis 13.08.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Syke, den 15.08.2019

gez. S. Laue

Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Syke hat den Bebauungsplan Nr. 25 (3/75) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.11.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Syke, den 08.11.2019

gez. S. Laue

Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 02.12.2019 örtlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 25 (3/75) ist damit am 02.12.2019 in Kraft getreten.

Syke, den 02.12.2019

gez. S. Laue

Die Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 25 (3/75) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 25 (3/75) und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Syke, den

Die 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)

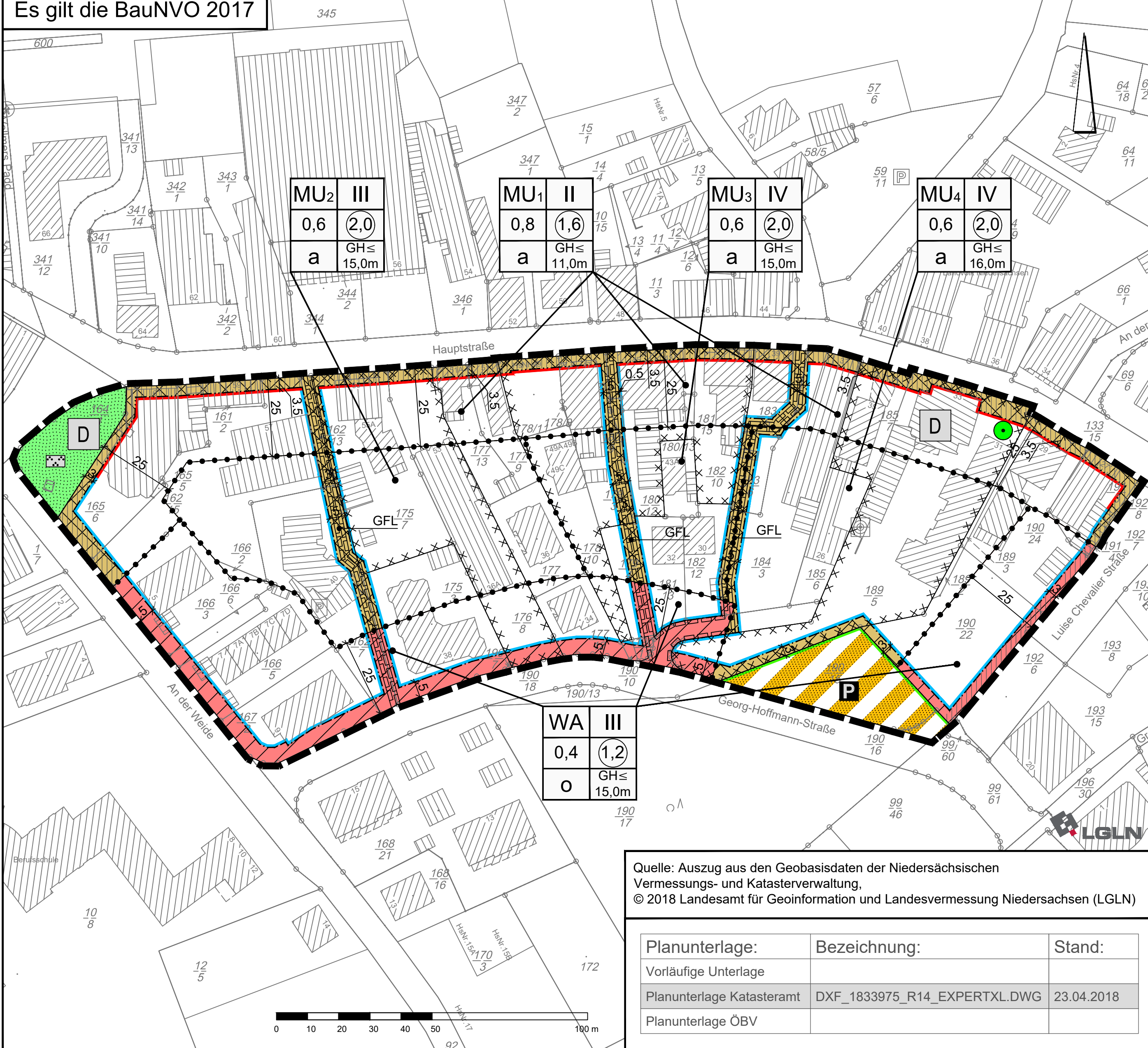
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)

Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	DXF_1833975_R14_EXPERTXL.DWG	23.04.2018
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

§ 1. Art der baulichen Nutzung

- Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass folgende Nutzungen zulässig sind:
 - Wohngebäude (§ 4 (2) Nr. 1 BauNVO)
 - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO)
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 (2) Nr. 3 BauNVO)
- Ausnahmsweise sind im Allgemeinen Wohngebiete (WA) folgende Nutzungen zulässig:
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) Nr. 2 BauNVO)
- Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete (MU, und MU₂) wird gem. § 6a BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 6 (2) Nr. 1 – 5 BauNVO genannten Nutzungen allgemein zulässig sind.
- Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete (MU, und MU₂) sind gem. § 6a BauNVO i.V.m § 6a (3) BauNVO die ausnahmsweise möglichen Nutzungen nicht zulässig.
- In dem Urbanen Gebiet MU 3 sind gem. § 1 Abs. 7 BauNVO Wohn-, Aufenthalts- und Büroräume sowie Außenwohnbereiche (z.B. Dachterrassen und Balkone) oberhalb des vierten Vollgeschosses unzulässig.

§ 2. Bauweise

- Die abweichende Bauweise (a) ist definiert wie die offene Bauweise gem. § 22 [2] BauNVO, mit der Einschränkung, dass eine einseitige Grenzbebauung und eine maximale Gebäudelänge von 70 m zulässig sind.

§ 3. Baulinie

- Ein Zurücktreten oder Vorspringen von Gebäuden und Gebäudeteilen von der Baulinie kann im Einzelfall bis zu einer maximalen Breite von 15,0 m um maximal 1,0 m als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies im Hinblick auf die stadträumliche Wirkung untergeordnet ist.
- Bestehende Gebäude und Gebäudeteile dürfen von der Baulinie abweichen, sofern die entsprechende Baugenehmigung vor Satzungsbeschluss ergangen ist.

§ 4. Höhe der baulichen Anlagen

- Gemäß § 16 (2) BauNVO darf die festgesetzte Gebäudehöhe (Höchst Punkt des Gebäudes) nicht überschritten werden.
- Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand in der Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Fassade gemessen) und dem obersten Punkt des Gebäudes.
- Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile (wie z.B. Schornsteine, Lüftungsschächte, technische Aufbauten).

§ 5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, sowie Garagen und Carports gemäß §12 BauNVO sind in den vertikal schraffierten Flächen nicht zulässig. Stellplätze gemäß §12 BauNVO sind in den vertikal schraffierten Flächen nur ausnahmsweise zulässig. Stellplätze für Personen mit Behinderungen sind in den vertikal schraffierten Flächen grundsätzlich zulässig.
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, sowie Garagen und Carports gemäß §12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Stellplätze gemäß §12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Die Zufahrten zu Tiefgaragen inklusive ihrer erforderlichen baulichen Anlagen sind gem. § 23 (3) Satz 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) zulässig.

§ 6. Oberflächenentwässerung

- Bei Gebäudeabriss, Neubau und Grundstücksteilungen ist grundsätzlich auf dem Grundstück die gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers in die Kanalisation sicherzustellen. Das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen (z. B. über Speicherblöcke) zurückzuhalten oder zur Versickerung zu bringen. Es ist zu gewährleisten, dass die Ableitung von Niederschlagswasser die natürliche Abflusspende des un bebauten Geländes nicht überschreitet.

§ 7. Geh-Fahr- und Leitungsrecht

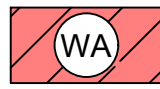
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit einer Breite von 3,0 m dienen der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen und der Verbindung der öffentlichen Verkehrsflächen. Begünstigt werden:
 - Fußgänger und Fahrradfahrer der Allgemeinheit,
 - die jeweiligen Anlieger,
 - die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).

§ 8. Grünordnung

- Die zum Erhalt festgesetzte Blutuche ist bei Abgang Art- und Lagegleich zu ersetzen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

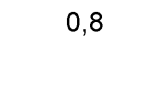


Urbane Gebiete

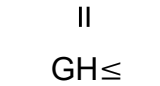
2. Maß der baulichen Nutzung



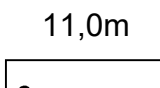
Geschossflächenzahl



Grundflächenzahl

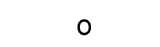


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

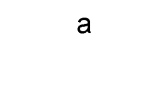


Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



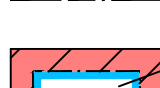
Offene Bauweise



Abweichende Bauweise



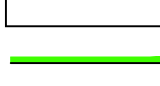
Baulinie



Baugrenze

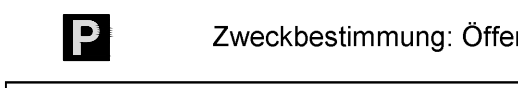


überbaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche

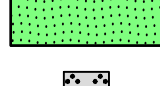
6. Verkehrsflächen



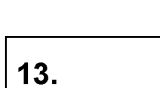
Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



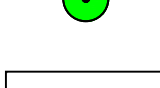
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche



Zweckbestimmung: Parkanlage



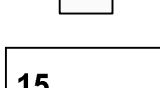
zu erhaltender Baum



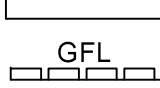
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen



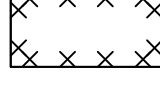
Flächen mit Nutzungsbeschränkungen (sh. Textliche Festsetzung § 4 (1))



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



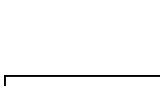
mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen



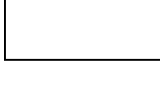
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: Verdachtsfläche, s. Hinweis Nr. 4



Flächen mit Nutzungsbeschränkungen (sh. Textliche Festsetzung § 4 (1))



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften

1. Staffelfgeschosse

In dem Urbanen Gebiet MU 3 sind zusätzliche Staffelfgeschosse nicht zulässig. In den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2, MU 4 und dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind zusätzliche Staffelfgeschosse zulässig. Die Staffelfgeschosse müssen von der zur Erschließungsstraße zeigenden Fassade der darunter liegenden Geschosse um min. 2,0 m zurückspringen.

2. Gründächer

Für die Eindeckung flacher Dächer sind Gründächer zulässig. Bei Gebäudeteilen die sich oberhalb des vierten Vollgeschosses befinden sind Gründächer mit extensiver Grünsaatmischung zwingend vorzusehen.

Bodenfunde

Wegen der Lage im historischen Ortskern muss bei Erdarbeiten mit archäologischen Funden und frühgeschichtlichen Befundstrukturen gerechnet werden. Aufgrund dessen werden zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalrechtlich Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

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 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.

Hinweise

2. Denkmalschutz

Im Bebauungsplangebiet sind zwei Einzelbaudenkmale gemäß § 3 (2) des NDSchG ausgewiesen. Es wird auf die Genehmigungspflicht bei einem Eingriff in das Baudenkmal gem. § 10 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz und auf den Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG hingewiesen. Bei der Änderung, Beseitigung oder Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung des Baudenkmals darf das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht beeinträchtigt werden.

3. Arten- und Baumschutz

Die Maßgaben der §§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz sind zu beachten.

4. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich Verdachtsflächen für Altlasten. Diese sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bei Baumaßnahmen inkl. Rückbaumaßnahmen auf den Grundstücken der Verdachtsflächen ist eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten zur Errichtung der Gebäude und sonstiger Erdarbeiten von einem Gutachter oder Sachverständigen erforderlich.

Sollten bei weiteren Planungen oder Bauarbeiten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde sofort zu verständigen.

5. 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 Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition erforderlich. Eine entsprechende Dokumentation der Gefahrenforschung ist vorzulegen.

6. Leitungen und Versorgung

Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind vor Baubeginn zu prüfen und zu beachten.

Die Etablierung von Transformatoren für die Energiebereitstellung ist in einer Größe von 5 m x 4 m im Bereich der öffentlichen Stellplatzfläche möglich.

7. Erschließung

Vor Beginn der Bautätigkeiten ist eine Beweisaufnahme der das B-Plangebiet erschließenden Straßen, sowie der Zubringerstrecken, auf Kosten des Erschließungsträgers durchzuführen. Zudem muss eine verkehrsrechtliche Regelung zur Erschließung zukünftiger Baustellen gefunden werden.

8. Oberflächenentwässerung

Gemäß Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer für die Beseitigung des auf Ihrem Grundstück anfallen Niederschlagswassers zuständig. Bei Gebäudeabrissen, Neubauten, Umbauten und Grundstücksteilungen ist das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser dem entsprechend mittels geeigneter baulicher Maßnahmen auf dem eigenen Grundstück zu verrieseln. Sollte dieses den Eigentümern aufgrund anstehender Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist ggfs. mittels der Erbringung eines hydraulischen Nachweises auch ein Einleiten in eine vorhandene städtische Regenwasserkanalisation möglich. In diesen Fällen wird der Anschluss jedoch nur gestattet, wenn das Wasser gedrosselt (mit maximal 2l/s ha) in den öffentlichen Kanal eingeleitet wird.

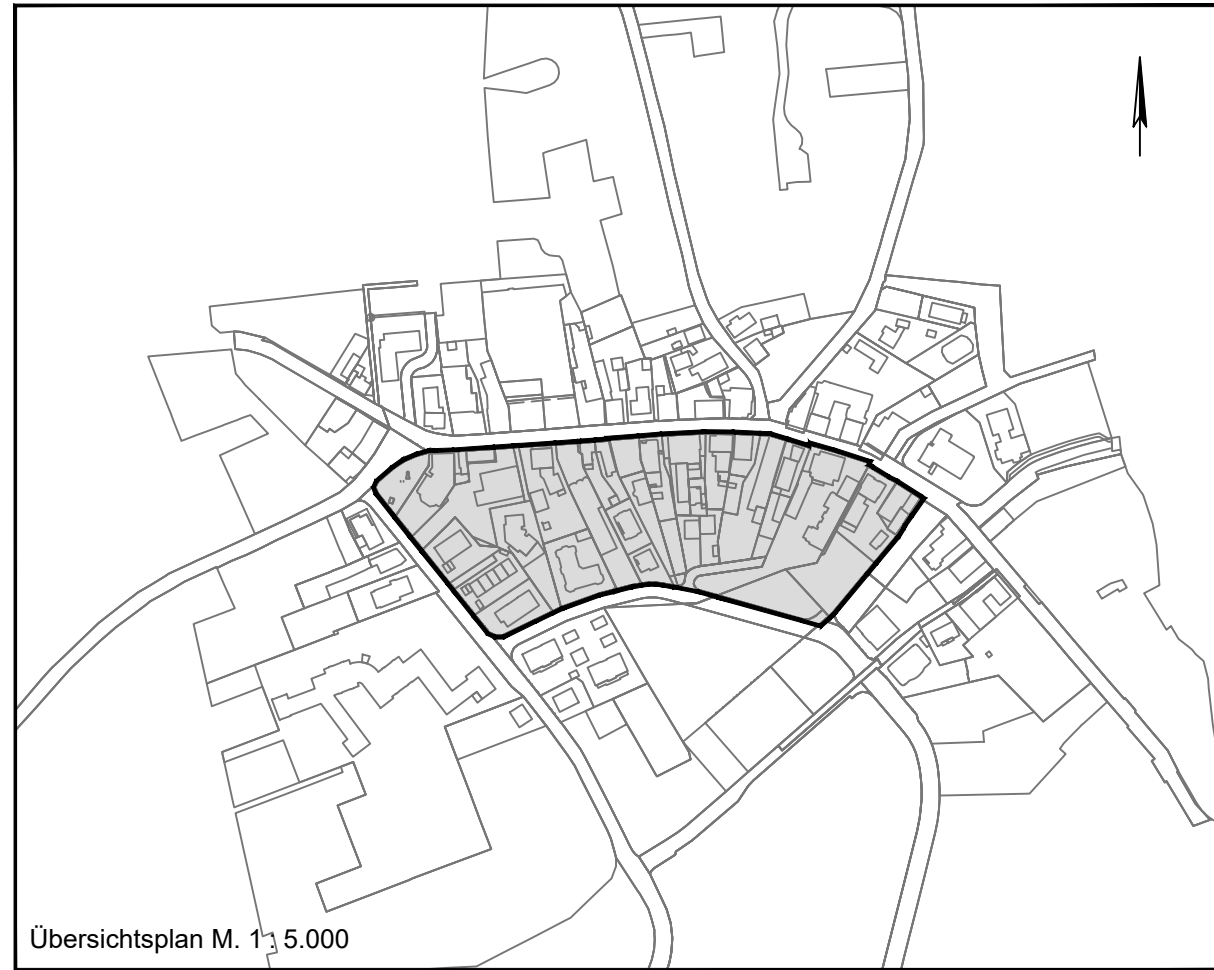
9. Erlaubnisfeld „Achim“

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

Stadt **SYKE**
Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 25 (3/75) "Syker Gängeviertel"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3
der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1:5.000

November 2019

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

