Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,3 — Grundflächenzahl / GRZ

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a — Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F+R = Fuß-/ Radweg)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (LPB-Lärmpegelbereich)(siehe textliche Festsetzungen)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(siehe textliche Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Bauverbotszone (nachrichtlich)

Fahrbahnkante Kreisstraße (nachrichtlich) Bestand

Fahrbahnkante Kreisstraße (nachrichtlich) Erweiterung

Sichtdreiecke (siehe nachrichtlichen Hinweis)

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
   Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
   - Anlagen für Verwaltungen,
   - Gartenbaubetriebe und
   - Tankstellen

   sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2. **Höhe baulicher Anlagen**
   Es gilt die in der Planzeichnung maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
   Als Bemessungspunkt gilt jeweils die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
3. **Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**
   Innerhalb eines Streifens von 3 m parallel zu der Straßenverkehrsfläche entlang der Baugrundstücke sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 Bau NVO).
4. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
   Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 sind maximal 6 Wohnungen pro Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte und je einzelnes Haus einer Reihenhauszeile zulässig; besteht ein Baukörper aus mehr als zwei selbständigen benutzbaren Wohngebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 6 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
   Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
5. **Abweichende Bauweise**
   In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die zulässige Gebäudelänge beträgt für Einzelhäuser maximal 20,0 m und für Doppelhäuser maximal 25,0 m, d. h. 12,5 m je Doppelhaushälfte (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
6. **Grundstückszufahrten**
   Pro Baugrundstück, das über die in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsflächen erschlossen wird, ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5,0 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
7. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**
   Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ist durch die Gemeinde spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode eine dreireihige, freiwachsende Hecke gemäß Artenliste und Mindestqualität anzulegen. Die Gehölze sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zwischen den Reihen und 1,5 m in den Reihen versetzt zu pflanzen.
   Artenliste:
   Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Sandbirke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
   Pflanzqualitäten:
   Bäume: Heister, Höhe 100-200 cm
   Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 60-80 cm
   Innerhalb von Flächen, die zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen sind und mit Sichtdreiecken überlagert werden, sind nur Anpflanzungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes zulässig.
   Alle anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB).
8. **Fläche mit Leitungsrechten**
   Die im Bebauungsplan festgesetzten mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen der Sicherung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Begünstigt werden die Leitungsträger.
9. **Immissionsschutz**
   Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird tags und nachts der Orientierungswert aus dem Beiblatt DIN 18005 durch Verkehrslärmimmissionen überschritten. Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten daher folgende Schallschutzanforderungen:
   Anforderungen an schutzbedürftige Räume:
   Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Mindestens ist für die Fassade ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB einzuhalten.
   Weiterhin ist für Schlaf- und Kinderzimmer im Lärmpegelbereich III und IV der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.
   Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage für Schlaf- und Kinderzimmer kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Lärmpegel von < 50 dB(A) vorliegt.

Lärmpegelbereich (LPB)	„Maßgeblicher Außenlärmpegel"in dB
II	60 dB
III	65 dB
IV	70 dB

   Generelle Hinweise:
   Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.
   DIN Normen:
   Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten DIN-Normen können bei der Gemeinde Kirchseelte eingesehen werden.

Örtliche Bauvorschrift

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 12.08.2018)

1. **Einfriedungen**
   Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind entlang der Grundstücksgrenzen nur Einfriedungen mit standortheimischen Laubgehölzhecken (z. B. Liguster, Hainbuche, Feldahorn, Rotbuche) sowie Holzzäune, Steinzäune (Gabionen) oder gemauerte Einfriedungen (Klinker) zulässig. Erntang der öffentlichen Verkehrsflächen und Privatwege darf die Höhe der Einfriedung im Allgemeinen Wohngebiet max. 0,8 m betragen. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsanlage (öffentliche Verkehrsfläche oder Privatweg); Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
2. **Grundstücksgestaltung**
   Nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken - mit Ausnahme der Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen - sind gem. § 9 Abs. 2 BauNVO als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten und dürfen nicht versiegelt werden. Die Anlage von überwiegend mit Gesteinsmaterial verschiedenster Körnung bedeckten Bodenflächen auf den Grundstücken ist unzulässig.
3. **Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**
   Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Nachrichtliche Hinweise

Bauverbotszone entlang der K 10
Innerhalb der Bauverbotszone dürfen Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet werden (§ 24 Abs. 1 NStrG).

Sichtdreiecke
Die gekennzeichneten Sichtfelder sind oberhalb 0,8 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehinderner Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 NStrG).

Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle; das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

Bodendenkmalpflege
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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutz- behörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

Allgemeiner Artenschutz
Gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

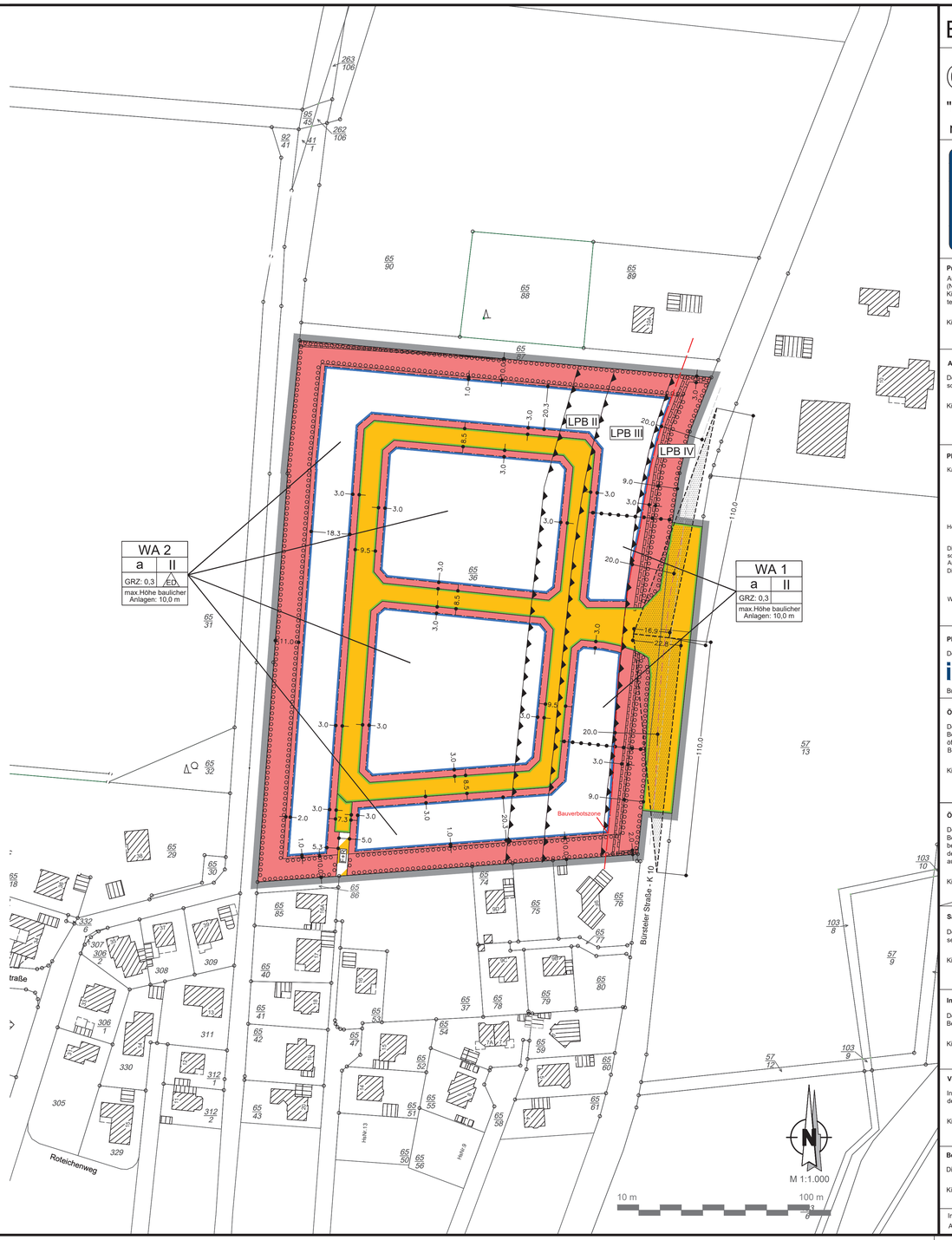
Besonderer Artenschutz
Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Altlasten
Hinweise auf Altablagerungen sind meldepflichtig und unverzüglich der Unteren Abfallbehörde anzuzeigen.
Das eventuelle Vorhandensein von Altablagerungen und Altstandorten ist während der Bauphase vor Ort zu erkunden. Bei entsprechenden Hinweisen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Wasserschutzgebiet Ristedt
Der Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes (WSG) Ristedt. Die Anforderungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.



Bebauungsplan 30

Gemeinde Kirchseelte

"Bürsteler Straße Nord"
mit örtlicher Bauvorschrift - Abschrift -

instara
INSTITUT FÜR STADT- UND RAUMPLANUNG GMBH

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Kirchseelte diesen Bebauungsplan Nr. 30 "Bürsteler Straße Nord", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Kirchseelte, den 23.10.2026 L.S. gez. Stark (Stark) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Kirchseelte hat in seiner Sitzung am 24.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kirchseelte, den 23.10.2026 gez. Stark (Stark) Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© Jahr 2023 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Januar 23). 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.

Wildeshausen, den 29.09.2026 L.S. gez. Wempe Katasteramt Wildeshausen

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara
Robert-Hooke-Straße 4
28359 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 15.02.2024 / 16.04.2024 / 10.06.2024 / 29.07.2025 / 08.01.2026 i. V. gez. S. Döring (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Kirchseelte hat in seiner Sitzung am 23.09.2025 dem Entwurf des Bebauungs- planes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 14.10.2025 bis 14.11.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kirchseelte, den 23.10.2026 gez. Stark (Stark) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Kirchseelte hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kirchseelte, den ..... (Stark) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Kirchseelte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.08.2026 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kirchseelte, den 23.10.2026 gez. Stark (Stark) Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.11.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden. Bebauungsplan ist damit am 06.11.2026 rechtsverbindlich geworden.

Kirchseelte, den 09.11.2026 gez. Stark (Stark) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Kirchseelte, den ..... (Stark) Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Kirchseelte, den ..... (Stark) Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten
Bebauungsplan Nr. 30
Gemeinde Kirchseelte

Gemeinde Kirchseelte, B-Plan Nr. 30, "Bürsteler Straße Nord", Proj.-Nr. 2734/LI/07, Größe: 594 x 836 mm