

Gemeinde Tiste, Bebauungsplan „Klostergut Burgsittensen“ Festsetzungen des Bebauungsplans

Planungsrechtlich

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Die als Sondergebiete SO 1 bis SO 3 zeichnerisch festgesetzten Flächen werden als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung: „Pflege und Erhalt des Kulturdenkmals Klostergut Burgsittensen mit Einrichtungen für die Landwirtschaft, die Bildung sowie die Förderung von Menschen mit Behinderungen“ gemäß § 11 (1) BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser Sondergebiete sind ausschließlich folgende bauliche Nutzungen gemäß § 11 (2) BauNVO zulässig:

SO 1

- Betriebsgebäude / Stallgebäude und betriebliche Einrichtungen zur Be- und Verarbeitung sowie zur Vermarktung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen
- Wohnnutzung einschl. Wohnen für Menschen mit Beeinträchtigungen und deren Betreuungspersonal
- Gastronomie: Café, Kantine
- Beherbergung
- Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume
- Dazugehörige Büro- und Sanitärräume
- Co-Working-Plätze

SO 2

- Betriebsgebäude / Stallgebäude und betriebliche Einrichtungen zur Be- und Verarbeitung sowie zur Vermarktung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen
- Wohnnutzung für Menschen mit Beeinträchtigungen
- Werkstätten, Gemeinschaftsräume im Zusammenhang mit Einrichtungen zur Förderung von Menschen mit Beeinträchtigungen
- Dazugehörige Büro- und Sanitärräume
- Pädagogische Einrichtung (Waldkindergarten)

SO 3

- Wohnnutzung
- Büronutzung für eine umweltbezogene Einrichtung

- 1.2 Für die im Sondergebiet SO 1 nach Nr. 1.1 zulässige Beherbergung gilt folgende Begrenzung: Die Bettenzahl darf 20 Betten nicht überschreiten.
- 1.3 Für die im Sondergebiet SO 1 zulässige Vermarktung gilt folgende Verkaufsflächenbegrenzung: Die Verkaufsfläche (Hofladen) wird auf 250 m² begrenzt.
- 1.4 In den Sondergebieten So 1, SO 2 und SO 3 können temporäre bauliche Anlagen wie Zelte auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Zulässig ist auch die Anlage von Spielflächen und eines Grillplatzes.

- 1.5 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen unzulässig:
- Betriebsgebäude, betriebliche Einrichtungen oder Betriebsabläufe, die durch ihre Eigenart und/oder ihre Emissionen die Belange des Denkmalschutzes oder des Naturschutzes gefährden können.
 - Veranstaltungen, die durch ihre Eigenart und/oder ihre Emissionen in der Lage sind, die Belange des Denkmalschutzes oder des Naturschutzes zu gefährden.
- 1.6 In den Sondergebieten ist die Durchführung von größeren Veranstaltungen (bis 500 Besucher pro Tag) auf max. 20 Tage pro Jahr begrenzt. Zur Hauptzeit des Vogelzuges (Mitte Oktober bis Ende November) dürfen keine Großveranstaltungen stattfinden. Abweichungen sind im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 In den Sondergebieten SO1 bis SO3 ist die zulässige Höhe der baulichen Anlagen in der Planzeichnung durch die maximal zulässige Firsthöhe (FH) festgesetzt. Als Firsthöhe gilt der obere Abschluss der Dachhaut.
- 2.2 Die festgesetzte maximale Firsthöhe gilt nicht für Schornsteine und Antennen.
- 2.3 Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt das Geländeniveau.

3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 3.1 Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ P darf ausschließlich als Schotterrasenfläche hergestellt werden. Die Schottertragschicht darf mit max. Schichtdicke über dem tragfähigen Baugrund ≤ 25 cm angelegt werden. Der Parkplatz ist ausschließlich als Pkw-Stellfläche nutzbar.
- 3.2 Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „W“ dient der Erschließung für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer. Die Benutzung durch die Allgemeinheit wird durch entsprechende Geh- und Fahrrechte gesichert (vgl. Nr. 7.1).

4. Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung von Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Fläche ist unzulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen, Stellplätze, Zufahrten sowie Anlagen der Ver- und Entsorgung.

5. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Graft ist als solche zu erhalten und zu pflegen. Dazu ist die Entfernung von Wildaufwuchs sowie eine regelmäßige Räumung von Totholz und Laub erforderlich. Um Schäden an den Böschungen zu vermeiden, müssen Stubben im Boden verbleiben.

6. Grünflächen und naturschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

- 6.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Landschaftspark“ ist entsprechend

dem Ziel- und Maßnahmenkonzept des Parkpflegewerks zu erhalten und zu entwickeln. Für die Nachpflanzung von Bäumen sind die dort festgelegten Arten zu verwenden.
Qualität: Hochstamm, 3 xv. verpflanzt, StU mind. 10-12 cm

- 6.2 In der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Graft“ ist die historische Graft entsprechend der Zielstellung des Denkmalschutzes zu erhalten. Die Grünflächen sind als extensive Rasenflächen unter Verwendung gebietsheimischer Saatgutmischungen zu entwickeln.
In den nicht wiederherstellbaren Abschnitten der Graft ist der frühere Verlauf nach den Vorgaben des Parkpflegewerks mit der Herausbildung einer Rasensenke sowie der Pflanzung von Bäumen zu markieren. Für die Baumpflanzungen sind die im Parkpflegewerk aufgeführten Arten zu verwenden.
Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU mind. 10-12 cm
- 6.3 Naturnahe Parkanlage
In der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ ist das historische Gefüge des „Dämmerholzes“ wiederherzustellen. Dazu sind Nadelgehölze und sonstige standortfremde Arten zu entnehmen. An den ermittelten historischen Standorten sind Eichen, 3 xv. verpflanzt, StU mind. 10-12 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.4 Naturnahe Entwicklung Dämmerholz
Die Waldfläche „Dämmerholz“ ist entsprechend dem Zielkonzept des Parkpflegewerks unter Beibehaltung der Grundstruktur zu einem Eichenbestand zu entwickeln. Dazu sind die Nadelgehölze zu entnehmen und an den historischen Standorten Neupflanzungen von Stieleichen vorzunehmen.
- 6.5 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bedarfparkplatz“ darf ausschließlich als Grünland ohne befestigte Flächen angelegt werden. Eine Nutzung als Pkw-Stellfläche ist nur für größere Veranstaltungen max. 20 Tage im Jahr zulässig.
- 6.6 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ ist eine Rasenfläche mit einem lockeren Baumbestand zu entwickeln. Für die Baumpflanzungen sind die im Parkpflegewerk aufgeführten Arten zu verwenden.
Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU mind. 10-12 cm
- 6.6 Erhalt von Bäumen
Die in den Sonderbauflächen zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. Für die Nachpflanzung sind die im Parkpflegewerk festgesetzten Arten zu verwenden.
Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU mind. 12-14 cm in der Artenliste aufgeführten standortheimischen Arten und Qualitäten zu verwenden.
- 6.7 Pflanzung von Bäumen
Auf den zur Neupflanzung von Bäumen festgesetzten Standorten innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 ist jeweils ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen, zu entwickeln und bei Abgang in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Es sind die im Parkpflegewerk festgesetzten Arten zu verwenden.
Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU mind. 12-14 cm
Der Baumstandort kann bei Erfordernis von der im Plan verzeichneten Lage um bis zu 3,0 m abweichen.

6.8 Kompensationsfläche

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein artenreiches Grünland entsprechend den Maßgaben des Umweltberichts zu entwickeln. Hier erfolgt auch die Ersatzaufforstung für die Umwandlung von Wald.

Die unter Ziffer 6.1 bis 6.8 genannten Maßnahmen dienen der Vermeidung bzw. dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und werden den Sondergebieten zugeordnet. Die Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Bauordnungsrechtlich (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 NBauO)

Hinweis:

Die nachstehenden Vorschriften sind auf die im Geltungsbereich befindlichen Baudenkmale gemäß § 3 (2, 3) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG / Einzeldenkmale und Gruppen baulicher Anlagen) nicht anzuwenden.

1. Dachform

Innerhalb der Sondergebiete sind die Dachflächen des Hauptbaukörpers nur mit einer Neigung von 12° bis 60° zulässig. Davon ausgenommen sind der Schweinestall, die Vorschauer landwirtschaftlich genutzter Gebäude, untergeordnete Gebäudeteile und begrünte Dächer.

2. Dacheindeckung

Als Farben für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur Materialien in den Farbtönen „Rot“ und „Braunrot“ nach dem RAL-Farbenregister 840-HR für matte Farben und deren Zwischentöne zulässig.

- Farbton Rot: RAL 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot).
- Farbton Rotbraun: 3011 (Braunrot), 8012 (Rotbraun).

Davon ausgenommen sind begrünte Dächer und Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

3. Solaranlagen

Definition: Unter Solaranlagen werden im Folgenden sowohl thermische Anlagen (Solarkollektoren) als auch Solarzellen zur Stromerzeugung (Photovoltaikanlagen) verstanden.

Solaranlagen sind als Indach- oder Auf-Dach-Anlagen parallel zur Dachfläche zulässig. Bei Aufdachlösungen darf der Abstand zwischen Oberkante Dachhaut und Unterkante Solaranlage maximal 12 cm betragen.

Solaranlagen müssen zum First, zur Traufe und zu den Ortgängen sowie zu sonstigen Dachrändern einen Abstand von mind. 0,30 m einhalten.

Die Solarmodule sind in Form von geschlossenen Rechtecken auszubilden und müssen auf einer Höhenlinie liegen. Eine Mischung von liegenden und stehenden Modulformaten auf einer Dachfläche ist unzulässig.

Solaranlagen an der Fassade, an oder auf Einfriedungen oder auf Freiflächen sind nicht zulässig.

Die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Solaranlagen gelten nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

Hinweise

1. Berücksichtigung des Artenschutzes

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG ist vor der Beseitigung von Gehölzen oder Gebäuden sowie bei größeren Umbaumaßnahmen durch eine fachlich qualifizierte Person zu prüfen, ob damit Brutplätze einheimischer Vogelarten oder Quartiere von Fledermäusen gestört werden können. Wenn dies der Fall ist, muss die Fällung/Baumaßnahme auf einen Zeitraum verschoben werden, in dem eine Störung weitgehend ausgeschlossen ist. Sollte dies nicht möglich sein, so ist eine Befreiung gem. §- 67 Bundesnaturschutzgesetz von den Verboten des Artenschutzes zu beantragen.

Weiterhin sind für die Baumfällungen die zeitlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Danach sind Baumfällungen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

2. Archäologische Denkmalpflege

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.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

3. Bodenschutz

Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW) sind zu beachten. Die festgesetzten Pflanzstreifen sind während der Bauphase wirksam vor Verdichtungen durch Überfahren, Nutzung als Zwischenlager, Abstellfläche u.a. zu schützen. Aufschüttungen im Bereich von Vegetationsflächen sind unverdichtet vorzunehmen. Unbelasteter Boden ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen. Die DIN 1973 ist zu beachten:

- Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten und geglätteten Mieten zu lagern.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.
- Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen und die Bodenstruktur zu fördern.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten in den jeweils gültigen Fassungen

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022

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

..... den