

Spatenstich Baugebiet Heiligenfelder Kämpe in Syke-Heiligenfelde

Immobilien-Service Bereich Maklergeschäft

Ansprechpartner Vermarktung : André Bartels

Tel.: 04242/161-6000

E-Mail.: andre.bartels@ksk-diepholz.de

Das Bebauungsplangebiet Nr. 25 (46/24) "Heiligenfelder Kämpe" liegt im idyllischen Ortsteil Heiligenfelde der Stadt Syke. Eine optimale Anbindung an die Bundesstraße 6 ist über die Königstraße und die Mühlenstraße in nördlicher Richtung gewährleistet.

Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten vor Ort bzw. in Syke erreichbar. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen den Standort sowohl für Pendler als auch für Familien attraktiv.

Grundstücke und Bebauungsmöglichkeiten

Insgesamt stehen 25 voll erschlossene Wohnbaugrundstücke zum Verkauf, die sich durch ein- und zweigeschossige Bebauungsmöglichkeiten auszeichnen. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 607 m² und 959 m² und bieten somit vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Ihr Traumhaus.

Das vollständig erschlossene Wohngebiet lässt keine Wünsche offen:

- Bebaubar mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,25 0,4 großzügige Grundstücksgestaltung möglich
- Flexible Baugestaltung für moderne und energieeffiziente Wohnkonzepte

Kaufpreis und Kosten

Der Kaufpreis beträgt 189,00 € pro m². Zusätzlich fallen Vermessungskosten in Höhe einer Pauschale von 1.950,00 € an. Die Anschlüsse an den Schmutzwasserkanal, sowie den Regenwasserkanal inklusive der Übergabeschächte auf Ihrem Grundstück, sind im Gesamtkaufpreis bereits enthalten.

Hinweis

Die Hausanschlusskosten bei den Versorgungsunternehmen für Strom, Wasser, Telekommunikation etc.trägt der Käufer.

Erschließung und Ausbauzeitplan

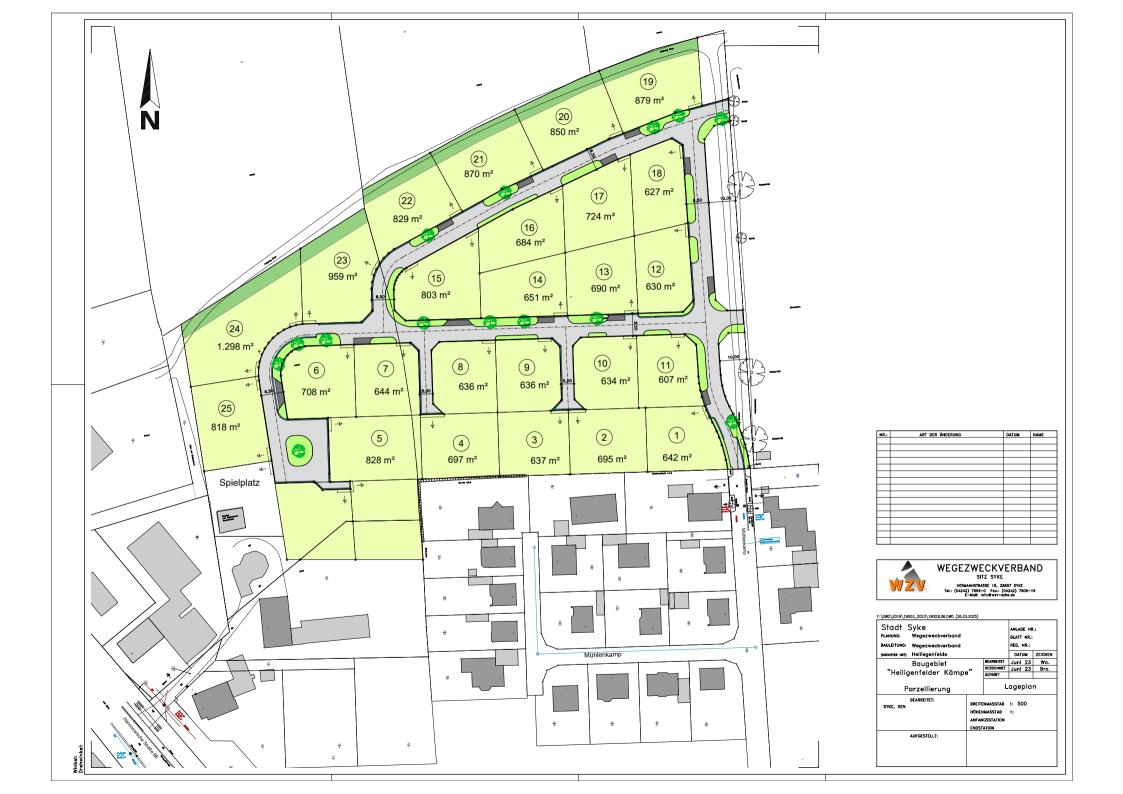
Die Übergabe der Grundstücke ist ab Ende Juli 2025 (nach Fertigstellung der Baustraße) beabsichtigt. Der endgültige Ausbau ist bis Ende 2027 geplant, sofern bis dahin mehr als 75% der Grundstücke durch bezugsfertige Wohnhäuser bebaut sind. Auch diese Kosten sind im Kaufpreis enthalten.

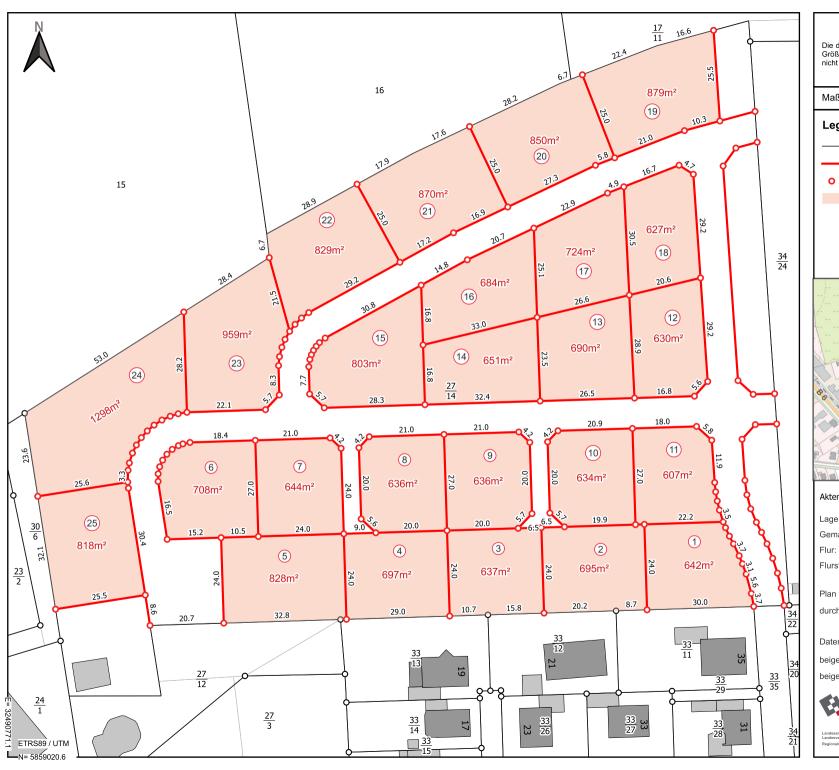


Ansprechpartner für den Tiefbau

Fachbereich Bau und Verwaltung Kreissparkasse Diepholz

Jörg Städtler joerg.staedtler@ksk-diepholz.de





Teilungsentwurf

Die dargestellten neuen Flurstücksgeometrien sowie die Angaben zu Größe und ggf. zur Flurstücksbezeichnung sind vorläufig und noch nicht in das Liegenschaftskataster eingetragen.

Änderungen sind vorbehalten

Maßstab: 1:750

Legende

Bestandsgrenzen

neue Flurstücksgrenzen

o festzustellende Grenzpunkte

neue Flurstücksflächen



Aktenzeichen: **Heiligenfelder Kämpe**

Lage: -

Gemarkung: Heiligenfelde

ır: 6

Flurstück(e): 27/14

Plan erstellt am: 09.04.2025

durch: Manuel Bolte

171011001201

Datengrundlage : -

beigebracht durch:

beigebracht am:



ernat 3.3 - Katasteramt Syke

Tel.: +49 4242 166-47

Mail: manuel.bolte@lgln.niedersachsen.de

Fax: +49 4242 166-66

www.lgln.niedersachsen.de https://opengeodata.lgln.niedersachsen.de

Präambel

Air Grund des § 1 Abz. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 6 Abs. 3 der Nieder-sachsschen Bauerdnung und des § 50 Abs. 2 Sast 1 Nr. 2 Nedersschraches Kommunalverfast (1997) in 1998 (1998) in 1998 (1998

Verfahrensvermerke

0 2022 **ALGILN**

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

Die Planumerlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich be-deutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.03.2023). Sie st hinsichtlich der Darstellung der Granzen und der baulichen Anlagen

geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Subs. den 08 08 2023

Planverfasser

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

Der Rat der Stadt Syke hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 (46/24) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.05.2022 ortsblitch bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Syke hat in seiner Sitzung am 22.02.2023 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 07.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 (46/24) mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden urmwelfbezogenen Stellungnahmen haben vom 15.02.2023 bis 17.03.2023 gemäß 5.3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausselson.

Der Rat der Stadt Sykie hat den Bebauungsplan Nr. 25 (48/24) nach Prüfung der Stellungnahmer gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.06.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Berüfundung beschlössen.

Syke, den 29.06.2023

Syke, den 29.06.2023

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.08.2023 ortsüblich bekann gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 25 (46/24) ist damit am 01.08.2023 in Kraft getreten.

Suite den 01 08 2023

Verletzung von Vorschriften

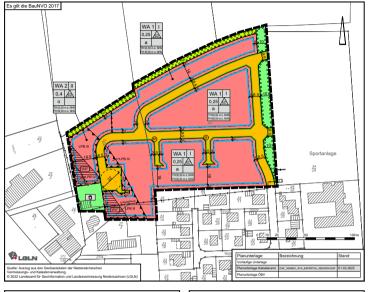
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 25 (46/24) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 25 (46/24) und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift übere

STADT SYKE

Die Bürgermeisterin



PLANZEICHENERKLÄRUNG Art der baulichen Nutzung 0 (WA) Allgemeine Wohngebiete Maß der baulichen Nutzung 0.25 Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß TH 56,50 m FH 50,50 m o NHN TH = Trauthôhe, FH = Firsthôhe Bauweise, Baulinien, Baugrenzen o Offene Bauweise LPB IV Larmpegelbereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ---- Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche Müllsammelstelle Verkehrsflächen Öffentliche Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen --- unterirdische Leitung (Kennzeichnung)



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO
- n den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahms se zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Maß der haulichen Nutzung gemäß 5 9 Abs. 1 Nr. 1 RauGR

4. mas oer oaulichen Nutzung gemäß § 5 No.1 Nr.1 BauGB im NV.1 sich Tundröben vom mar. 63,50 m der Helvi uns www.5 Tundröben vom mar. 63,50 m der Helvi uns www.5 Tundröben vom mar. 63,50 m der Helvi und vom der Schotten Deben one Schotten Deben oder Schotten Deben oder Schotten Deben oder Schotten Depender vom der winderheiten des Debens der Schotten Depender vom der winderheiten des Debens der Berndöbenen die die obere Dachhauf des Debensarte der Atlitäte.

Attika.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Fristhöhe innerhalb die WA 1 56,50 m über NHN und innerhalb des Baugebletes WA 2 58,00 m über NHN micht überschreiten. Untergeordnete Gebäudefalle im Binne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO sowie Photovotalu-und andere Sokiannangen dürfen die Gebäudefalle im Sinne überschreiben.

3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4. Größe der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine Min-destgrundstücksgröße von 600 qm für Einzelhäuser je Baugrundstück und 400 qm je Doppelhaus-hälfle je Baugrundstück festgesetzt.

5. Beschränkung der Wohneinheiten gemäß 6 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude tzw. Doppelhaushälfte ist innerhalb de als WA 1 festgesetzten Baugebiete auf zwei begrenzt.

Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubsren Grundstücksfäschen paratiel zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Auszahme von Eintriedungen der Grundstücke Nebenantagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Ga-ragen und Stafplätze gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig. Im rückwärtigen Teil des Grundstückes sind Garterinbauser mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 30 m² pro Grundstück zulässig. Maßnahmen zum Immissionsschutz gemäß 6 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7. Machamhen zum Imminiscionschuft gemäß § Alb. H. N. 28 BundS Gerortschlism: Gerortschlism:

Verkehrslärm: Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schutzanforderun. per: De Aubersaudies schutzbedinftger Raume, die dem ständigen Auberstat von Menschen diesen. Des Aubersaudies schutzbedinftger Raume, die dem ständigen Auberstat von Menschen diesen. der Ditk 140 Teil 1, Ausgabe Jaumer für Vohreitung erhalten. Mindestens ist ein Bauchstädisten and von 30 die setzung der State der Ausgaben der State der Nachweis erhandt wird. dass aufgund von Gebaldesbescherungen oder shirleinen Effekten ein ge-reinpere Lümpnige und danst verbunden gewande Vohreiherhältenen verlögen.

Grünordentische Festsstraungen in der prinsehe Gründsheim H. Arpfinanzigebot gemilß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ist eine durchgehen-de Baum Strauch-Hecke anzuriegen und dauerhaft zu denhalten. Bie Abgege ist angleich nachzugkten-folgen der Vertrausselle und vertrausselle und vertrausselle und vertrausselle und vertrausselle und vertrausselle der Baumer köndnisstelle und vertrausselle der Baumer köndnisstelle und vertrausselle und vertrausselle der Baumer köndnisstelle der Baumer köndnisstelle und vertrausselle und vertrausselle der Baumer köndnisstelle und vertrausselle und vertrausselle und vertrausselle der Vertrausselle und vertrausselle

owwwwwere GBT mist. I Vip. Geragen.
In der öffentliche drüffliche mit Angflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ist eine flächige
Bepflanzung mit Sträuchern anzufegen und dauenheit zu einstelle. Bei Abgang ist angleich nachzupflanzen. Die Pflanzung ist soweit ingöhn lochwersetz mit einem Abbard von 1,5 m zwische dere Reihen und innerhalb der Reihen anzuliegen. Die Sträucher sind mindestens in der Glöße Zw 60-100 cm zu pflanzun.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	
Bäume		
Feldahorn	Acer campestre	
Gemeine Mehlbeere	Sorbus aria	
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	
Krimlinde	Tilla euchlora	
Sträucher		
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	
Essigrose	Rosa galtica	
Färberginster	Genista tinctoria	
laseinuss	Corylus avellana	
Kornelkirsche	Comus mas	
Schlehe	Prunus spinosa	
Schottische Zaunrose	Rubus rubiginosa	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	
Roter Hartriegel	Comus sanguinea	
Traubenholunder	Sambucus recemosa	
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	

Zur Durchgrünung des Plangebiets und Verbesserung des Kleinklimas sind je angefangene 300 m Baugrundstück mindestens drei istandortgerechte niedrigwichsige Laub- oder Obstitaums (Hoch stamm, mindestens 2x verpflandt, Stammunfang (12-14 cm) oder Strüuber (22 vo 00-100 cm) gemät

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	
Bäume		
Frühe Zierkirsche	Prunus accolade	
Pflaumenblättriger Weißdom	Crataegus prunifolia	
Mildapfel	Malus svivestris	
Zieräpfel	Malus Hybride in Sorten	
Obst in Sorten		
Sträucher		
Färberginster	Genista tinctoria	
Sartenhibiscus	Hibiscus syriacus	
Scharlachdorn	Crataegus coccinea	
Schlehe	Prunus spinosa	
Schmetterlingssträucher in Sorten	Buddleia davidii	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	
NeiBdorn	Crataegus monogyna	

Gemåß § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Einsatz ossilar Bennstoffe (Braun- und Sheinkohle, Torf, Erdigas, Erdöl) sowie Abfälle aller Art für die Wilmen and Wasserversorgung unzußseig, Ausnahmenseise kann von der Festsetzung abgewichen wie wenn im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass eine alternative Wärme- und Wasserversorglich ist.

10. Prichorostale. und andere Sosteniagen Germäß § 24 xs. 12 xz. 10 baußüß sind 1 w. 14 und 1/N. 2 de gesamten Dachfachen der Hauptge-Germäß § 24 xs. 12 zu 10 baußüß sind 1 w. 14 und 1/N. 2 de gesamten Dachfachen der Hauptge-energie auszasitette. Werden auf einem Dach Sollandiemteldelstoren installeit, ze kann die hieren benanzuruter Erleit auf die zu resillserende Sollamindeentfalen angerechnet werden. Die Sollamin-destführen von 25 is fauf unterhilmten werden, soweit mindelstore einst allating von 10 Klöwertigsteit, destführen von 25 is fauf unterhilmten werden, soweit mindelstore einst allating von 10 Klöwertigsteit, Der Kombistion von Philosofiskund underen Sollamistionen diener Dachtafeligen unt zu taubsig.

Örtliche Bauvorschriften

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

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in rot, rot-braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig, die nicht glasiert oder sonstig reflektierend

sino. Als Näherungswerte für die Rot-, Rotbraunen- bzw. Anthraziffarböne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 7015, 7022, 7024, 7043, 8004, 8012, 8015, 8019 und 8022.

outs, outs une obzz.
Eine Dachbegrünung ist zulässig und schließt sich nicht in Kombination mit Anlagen zur Solar energierzeugung aus.

energreetzeugung aus. Baulche Nebenanlagen mit einem Flachdach (wie z. B. auch Garagen und Carports) gemäß der §§ 12 bzw. 14 BauNVO sind mit einem Gründach (extensive Grünssatmischung) zu versehen.

r-assacengestaltung
Im gesamten Plangebiet sind die nicht transparenten Außenwände in roten, robraunen oder braunen Verblendem herzustellen. Als Nählerungsweite für die Rot, Rottraunen- oder Braun-frachten gelten die RA

tone sind zulessig).

Zulässig sind behrallst weiße, graue oder beige Putzbauten. Für die Putzfassaden gelten die Näharungswerte der RALFartwerte 9018, 9016, 9010, 9003, 9002, 7044, 7042, 1002 und 1014. Pro Ansichtssette eines Gebäudes darf ein Anteil von 25 % auch als Putzfläche mit anderen Entwerte von 25 % auch als Putzfläche mit anderen Gauben und Vorbauten sind auch in anderen Materialien (z. B. Schiefer, Blech, Holz etc.) zuläs-

sig. Eine Fassadenbegrünung ist ebenfalls zulässig

Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in einer Höhe zwischen 0,80 m und 1,20 m zwissig. Es sind nur Hecken oder nicht geschlossene, transparente Zäune (ohne Ver-behoder/Sichtbutzstreifen o.3 zwilasig. Die Einfriedung darf dann geschlossen ausgeführt werden, wenn sie der Geländeabfangung dient.

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBsuO sind die nicht überbauten Flächen der Baugnundstücke zwin-gend zu begrünen und als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von Kunststoffflächen, Kies-, Schot-ter- oder Steinschüttungen ist umzulässig.

Todhungsweing Sinnes von § 80 Abs. 3 NBac/D handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauhern, Bauhern, Unternehmenn oder Unternehmer Baumsdanten ausführt oder veranses, auch wenn se pom § 65 von 60 NBac/D keiner Baugennhungs bedrüht, sodem se son, auf der vorsitet veransen vera

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Niedralichsisches Kommuniahverfassungsgesetz (NKom/VO) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. CVBI. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt gelandert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. CVBI. S. 588) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBI. Nr. 5/2012, S. 46).

ember 2017 (BGBI, I S. 3634)

zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22 September 2022 (Mds. GVBI. S. 578)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
(BGBI. I.S. 3798), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBI. I Nr. 6) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802)

Hinweise

Bodenfunde

Boderhinder, Soltate bei des gepierten Bau- und Erdarbeiten ur oder frühgeschreitliche Boderhinde (das können u.s. sein: Tongefüßscherben, Holdschleisensemmungen, Schläcken seine auffälligt bederweitlichungen um Stehencerettlinderen, auch derpres Speriere, solche Funde) perinder werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nos. Erdermändungseczer, (NOSARO werden, auch diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nos. Bestimationlagseczer, (NOSARO et al. 1998). Der der die der die der Speriere Architectungseczer, (NOSARO et al. 1998). Der der die Speriere Architectungseczer, (NOSARO et al. 1998). Der der Noderschändschein Landessamt für Derkmändigen, Berriere Architectung Schamthocatestalle in 30178 Hannorer unwerzüglich gemeintet werden. Meidespflichtig ist der Finfert, der Leitzer der Architectungseczer.

Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehment. Bedenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für litren Schutz ist Sorge zu tragen wenn richt die Denkmatischutsbehörde vorher die Fortestung der Arbeit gesattet.

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

Bergbaurechtliches Erlaubnis-/Bewilligungsfeld

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des bergbaurechtlichen Erlaubnis Bewilligungsfeldes, Harpstedt der Vermillon Energy Germany GmbH & Co. KG. Hierbe handelt es sich um eine öfferdlich-rechtlich verliehene Berechfigung zur Aufschung und

Geotechnische Erkundung des Baugrundes

Für die gestlechnische Erkundung des Baugundes sind die allgemeinen Vorgaben der DN EN 1897-1201-400 mit den engknende Regelungen der DN 1054-2010-12 und nationalem Anhang DN EN 1997-1201-10 zu bozeichen. Der Untergeleige der gestlechnischen Erkundung ist nach DN EN 1997-22010-10 mit engkranden Regelungen DN 4020-2010-12 und nationalem Anhang DN EN 1997-24010-10 mit engkranden Regelungen DN 4020-2010-12 und nationalem Anhang DN EN 1997-24010-10 mit vergeleigt der PROPER DN 4020-2010-12 und nationalem Anhang DN EN 1997-24010-10 mit vergeleigt der PROPER DN 4020-2010-10 mit vergeleigt der PROPER DN 4020-2010-12 und nationalem Anhang bil en 1997-240-25010-10 mit vergeleigt der PROPER DN 4020-2010-12 und nationalem Anhang bil en 1997-240-2501-10 mit vergeleigt der PROPER DN 4020-2010-12 und nationalem Anhang bil en 1997-240-2501-10 mit vergeleigt der PROPER DN 4020-2501-10 mit vergeleigt der PROPER DN 4

Die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu heachten Artenschutz

Leitungen

Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Syke

Es gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Syke.

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



Bebauungsplan Nr. 25 (46/24) "Heiligenfelder Kämpe"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischer



April 2023	Abschrift		M. 1
NWP Planungagesellachaft mbH		Telefon 0441 97174 -0 Telefox 0441 97174 -73	

: 1.000