

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Scheeßel den Bebauungsplan Nr. 6 „Bargfelde“ / Ortschaft Westervesede bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen sowie der Begründung in seiner Sitzung am _____ als Satzung beschlossen.

Das Planverfahren wurde gemäß § 13 b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Scheeßel, den
Dittmer-Scheele
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am 15.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Bargfelde“ / Ortschaft Westervesede beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Scheeßel, den
Dittmer-Scheele
Bürgermeisterin

Plangrundlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)
Maßstab: 1: 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Datum: © 2018
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze (Stand vom 03.07.2018) vollständig nach. 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.

Rotenburg, den
Regionaldirektion Otterndorf - Katasteramt Rotenburg

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6 „Bargfelde“ / Ortschaft Westervesede wurde ausgearbeitet von der
M O R GbR
Scheeßeler Weg 9
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261-81 91 80
E-Mail: info@morarchitekten.de

Rotenburg, den
Oesterling
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6 „Bargfelde“ / Ortschaft Westervesede sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6 „Bargfelde“ / Ortschaft Westervesede, die Begründung sowie verfügbare umweltbezogene Informationen haben vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Scheeßel, den
Dittmer-Scheele
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Scheeßel hat den Bebauungsplan Nr. 6 „Bargfelde“ / Ortschaft Westervesede mit textlichen Festsetzungen sowie der Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) beschlossen.

Scheeßel, den
Dittmer-Scheele
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 6 „Bargfelde“ / Ortschaft Westervesede ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6 „Bargfelde“ / Ortschaft Westervesede in Kraft.

Scheeßel, den
Dittmer-Scheele
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 6 „Bargfelde“ / Ortschaft Westervesede sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Scheeßel, den
Dittmer-Scheele
Bürgermeisterin

Planzeichnung

M 1:1.000



M 1:1.000
0 10 20 30 40 50 Meter

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018 LGLN

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990.

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete, vgl. Textfestsetzung Nr. 1 (§ 4 BauNVO)

2. Maß der der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
I maximal zul. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

— Baugrenze, vgl. Textfestsetzung Nr. 4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

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

— Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

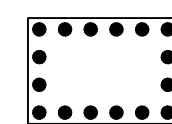
F+R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Grünflächen

— Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

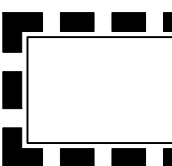
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, vgl. Textfestsetzung Nr. 5.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

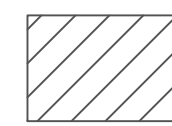


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, vgl. Textfestsetzung Nr. 5.1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

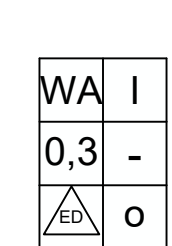
7. Sonstige Planzeichen



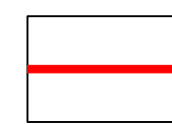
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Geruchsbeeinträchtigungen bis zu 12% der Jahresstunden gem. GIRL möglich, vgl. Textfestsetzung 8



Nutzungsschablone:
Art der baul. Nutzung | zul. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß | —
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | offene Bauweise

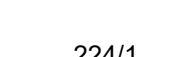


Trennlinie zwischen Bauabschnitt 1 und Bauabschnitt 2, vgl. Textfestsetzungen Nrn. 6 und 7

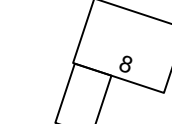
7. Kennzeichnung ohne Normcharakter



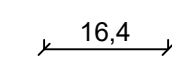
vorhandene Grundstücksgrenzen



224/1 Flurstücknummern



vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden



Bemaßung in Metern

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig. Nicht zulässig sind:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohneinheiten, in Doppelhäusern maximal eine Wohneinheit je Grundstück zulässig.

3. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 700 m² und für Doppelhausgrundstücke 350 m² je Haushälfte.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind, dürfen die straßenseitigen Baugrenzen der innergebielichen Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.

5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1. Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen ist der Bestand an Bäumen und Sträuchern zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität zu schaffen. Im Norden der festgesetzten Grünfläche ist eine unbefestigte Fußwegeverbindung zulässig.

5.2. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

Die Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen mindestens dreireihig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zwischen den Reihen der Gehölzpflanzungen ist Reihenabstand von 1,25 m zu halten. Die Reihen sind versetzt (sog. Dreiecksverband) mit einem max. Abstand von 1,50 m zu bepflanzen. Es sind zu 10% Bäume und zu 90% Sträucher zu pflanzen.

Für Pflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden: Sandbirke, Hasel, Weißdorn, Rotbuche, Faulbaum, Schlehe, Stieleiche, Hundsrose, Ohrchenweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Vogelbeere, Gemeiner Schneeball

Die Mindestpflanzqualität soll betragen:

Bäume: Hochstamm 10-12 cm Stammumfang
Heister 2 x verpflanzt, 150 bis 175 cm Höhe
Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 80- 100 cm

Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde Scheeßel in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen.

5.3. Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken

Auf jedem privaten Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde und Esche oder hochstämmige Obstbäume (alte Sorten).

Die Bäume sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hauptgebäude von den Grundstückseigentümern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6. Bauabschnittsweise Realisierung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Mit dem Bauabschnitt 2 im Süden des Plangebietes darf erst begonnen werden:

- frühestens 10 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und
- wenn der Bauabschnitt 1 zu mindestens 90% bebaut ist und
- der weitergehende Baulandbedarf nachgewiesen und die vorrangige Innenentwicklung geprüft wurde.

7. Erschließung bis zur Umsetzung des 2. Bauabschnitts

Bis zur Herstellung der Verkehrsflächen des Bauabschnitts 2 als Baustraße ist eine Ringschließung im Süden des Bauabschnitts 1 durch einen temporären Verbindungsweg mit einer Breite von 6 m innerhalb der Wohngebietsfläche vorzuhalten.

8. Immissionsschutz

Für den auf der Planzeichnung mit einer Schraffur gekennzeichneten Bereich im Süden des Plangebietes ist mit wahrnehmbaren Geruchsbeeinträchtigungen durch den Betrieb landwirtschaftlicher Anlagen bis zu 12% der Jahresstunden zu rechnen. Gem. § 9 Abs. 2 BauGB ist eine Wohnbebauung in diesen Teilen des Plangebietes erst zulässig, wenn vor Umsetzung des 2. Bauabschnitts nachgewiesen wird, dass der dann entsprechende der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) maßgebliche Immissionswert für Wohngebiete eingehalten wird oder gem. den dann geltenden Regelwerken Ausnahmen im Einzelfall zugelassen werden können.

Örtliche Bauvorschriften (§84 NBauO)

1. Geltungsbereich

Nachstehende Örtliche Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Bargfelde“ der Gemeinde Scheeßel für die Ortschaft Westervesede.

2. Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 15 Grad zugelassen. Es sind nur Materialien in roten bis rotbraunen Farbtönen und anthrazit zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports, Nebenanlagen i. S. d. §14 Abs. 1 BauNVO, Wintergärten und Dachaufbauten.

3. Sockelhöhen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKFF) baulicher Anlagen darf höchstens 50 cm über der Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche) liegen.

4. Einfriedungen (§84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

4.1. Entlang der innergebielichen öffentlichen Verkehrsflächen sind, ausgenommen des festgesetzten Fuß- und Radweges, Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.

4.2. Am östlichen Rand der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. Textfestsetzung 5.2) sind nur offene, blickdurchlässige Einfriedungen (z. B. Doppelstabmatten, Maschendrahtzäune) zulässig.

5. Stellplätze (gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

6. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise

1. Aufhebung rechtskräftiger Satzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 6 „Bargfelde“ der Gemeinde Scheeßel für die Ortschaft Westervesede werden die Festsetzungen der Feststellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 für das Gebiet „Tavenhorn/ Vor den Moorhöfen“, Westervesede aus dem Jahr im Jahr 2001, soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 umfasst werden, aufgehoben.

2. Altablagerungen

Treten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage, so ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Hopfengarten 2, 27356 Rotenburg (Wümme) zu benachrichtigen und die weiteren Arbeiten sind bis auf Weiteres einzustellen.

3. Kampfmittel

Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, zu informieren.

4. Baugrundstücke

Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht überbaubaren Flächen von Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen. Die flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steinen, Kies o.ä. ist daher unzulässig.

Gemeinde Scheeßel Ortschaft Westervesede Bebauungsplan Nr. 6 „Bargfelde“ mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. §13b BauGB

Stand: 19.06.2020 - Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

