

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung 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. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ
z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

o Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F+R Fuß- und 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

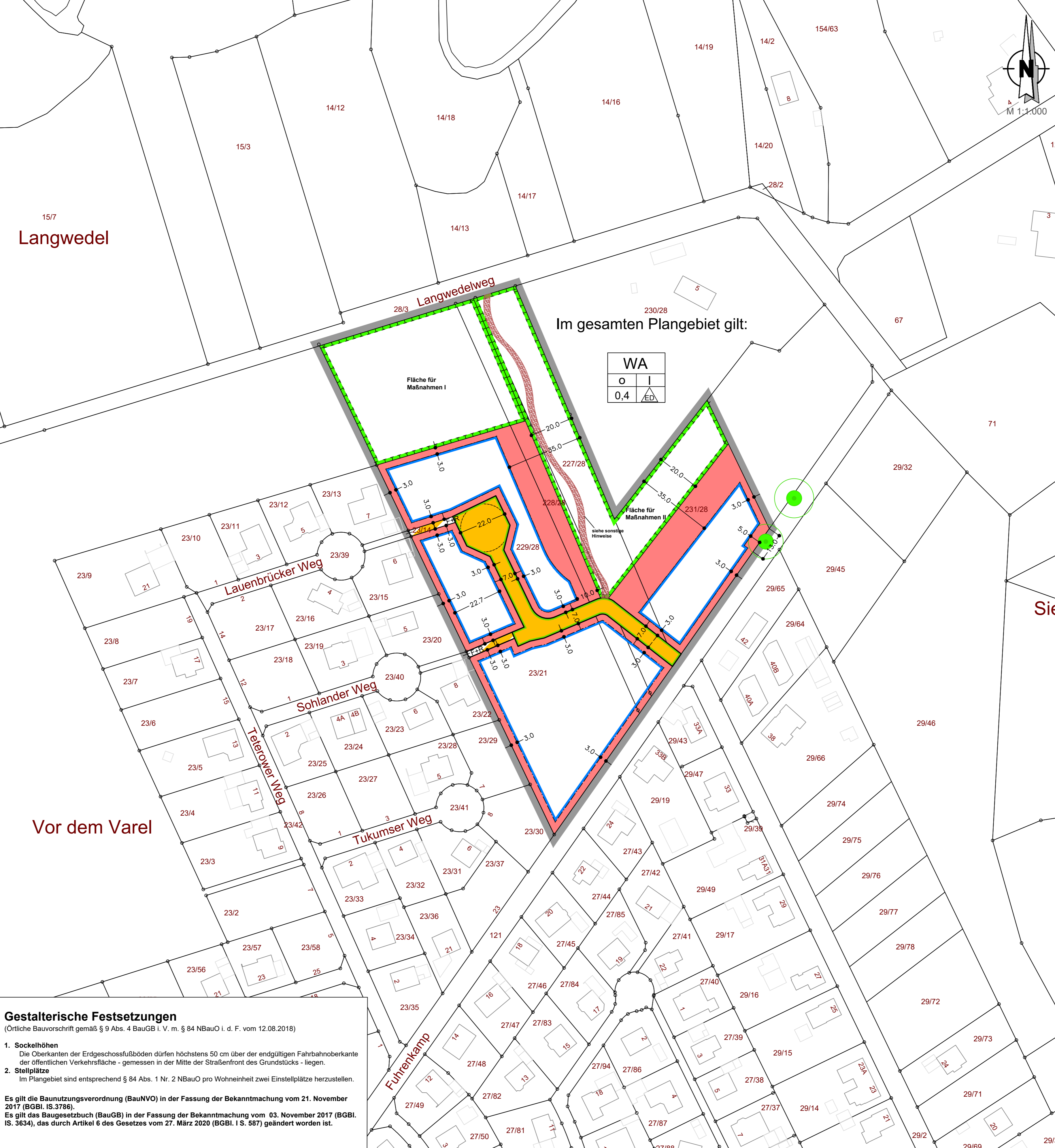
- 1. **Art der baulichen Nutzung**
Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 2. **Zahl der Wohnungen**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen pro Einzelhaus bzw. eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.
- 3. **Überschreitung der Grundflächenzahl**
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 4. **Nebenanlagen**- 4.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) sind parallel zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 4.2 Garagen (§ 12 BauNVO) sind parallel zu den festgesetzten Fuß- und Radwegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 4.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 5. **Bauweise**
In der offenen Bauweise (o) sind als Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 6. **Mindestgröße der Baugrundstücke**
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird im Geltungsbereich wie folgt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB):
- Einzelhäuser: 650 m²
- Doppelhäuser: 375 m² je Doppelhaushälfte
- 7. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**- 7.1. **Fläche für Maßnahmen I**
Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft I ist als extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Es ist eine Bepflanzung mit Obstbäumen regionaler Sorten (Qualität: Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung der Obstbäume hat in einem Raster von ca. 8 m x 8 m zu erfolgen. Die Fläche unter den Bäumen ist als Wiese anzulegen bzw. zu erhalten und extensiv zu pflegen (1-2 Mahdtermine pro Jahr).
- 7.2. **Fläche für Maßnahmen II**
Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft II ist als artenreiche Waldmantelgesellschaft zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Innerhalb dieser Fläche ist durch die Gemeinde spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode eine nicht lineare oder rasterartige, freiwachsende Pflanzstruktur mit Sträuchern und niederrüchigen Bäumen gemäß Artenliste anzulegen. Pro angefangene 15 m² muss ein Gehölz gepflanzt werden. Die Anpflanzungen müssen zudem aus einer Mischung dieser Arten bestehen, der maximale Anteil einer Art soll 1/3 der gesamten gepflanzten Gehölze nicht überschreiten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind in unmittelbarer Umgebung durch Neupflanzung zu ersetzen. Schutzmaßnahmen vor Wildverbiss sind zulässig. Die Anlage eines maximal 3 m breiten Weges in wassergebundener Ausführung ist zulässig.
Artenliste:
Holzapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyrastrer*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Nachrichtliche Hinweise

- 1. **Beseitigung des Niederschlagswassers**
Gemäß § 149 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.
- 2. **Archäologische Denkmalpflege**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Rotenburg (Wümme) unverzüglich angezeigt 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.
- 3. **Nicht überbaute Flächen**
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO).

Sonstige Hinweise

- 1. **Fußweg innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft II**
Die gekennzeichnete Fläche des Fußweges wird lediglich zur Veranschaulichung dargestellt. Dies soll verdeutlichen, dass innerhalb dieser internen Kompensationsfläche ein wassergebundener Fußweg zulässig ist. Die genaue Topographie und Beschaffenheiten wird auf nachgelagerter Ebene bestimmt. Die teilversiegelte Fläche wird bereits bei der Eingriffsbilanz berücksichtigt.



Gestalterische Festsetzungen

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

- 1. **Sockelhöhen**
Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks - liegen.
- 2. **Stellplätze**
Im Plangebiet sind entsprechend § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO pro Wohneinheit zwei Einstellplätze herzustellen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

Bebauungsplan

77

Gemeinde Scheeßel

"Vor dem Varel III"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Vorentwurf -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 94 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 59 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Scheeßel diesen Bebauungsplan Nr. 77 "Vor dem Varel III", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Scheeßel, den

(Dittmer-Scheele) Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Scheeßel, den

(Dittmer-Scheele) Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Jahr 2019 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Verden

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

Scheeßel, den

Ö. b. v. Mittelstädt & Schröder

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahner Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax.: (0421) 45 46 94
28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 29.05.2020

(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am 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 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Scheeßel, den

(Dittmer-Scheele) Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

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

Scheeßel, den

(Dittmer-Scheele) Bürgermeisterin

Inkrafttreten

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

Scheeßel, den

(Dittmer-Scheele) Bürgermeisterin

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.

Scheeßel, den

(Dittmer-Scheele) Bürgermeisterin

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Scheeßel, den

(Dittmer-Scheele) Bürgermeisterin

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr. 77
Gemeinde Scheeßel

77