

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. 0,4 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

ED

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 durch die Gemeinde spätestens in der auf den Abschluss der öffentlichen Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode 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 Mahldetermine pro Jahr). Die Anlage und die Pflege der Maßnahmen obliegt der Gemeinde.

Es bestehen folgende Nutzungsaufgaben für die Fläche unter den Bäumen:

- Die Nutzung der Fläche erfolgt als höchstens zweischürige Mahlwiese

- Die erste Mahd darf erst nach dem 15. Juni des Jahres erfolgen

- Das Mahgut ist abzufahren

- Es ist mindestens eine Mahd innerhalb von zwei Jahren erforderlich.

- Mulchen der Fläche ist nicht gestattet

- Die (Erst-)Einsaat erfolgt mit geeignetem, zertifiziertem Regio-Saatgut. Das Saatgut ist mittels Füllstoff in einem Verhältnis 30/70 (30 Gewichtsprozent Saatgut, 70 Gewichtsprozent Füllstoff) auszubringen

- Eine Düngung des Grünlands ist nicht gestattet

- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist, außer in Einzelfällen mit Einverständnis der Unteren Naturschutzbehörde, nicht zulässig

Für die Gehölzpflanzungen der Streuobstwiese bestehen folgende Auflagen:

- Eine bedarfsgerechte punktuelle Düngung der Obstbäume ist zulässig, jedoch wird hiervon die Düngung mit Gülle, Klärschlamm und Gärresten/ Endprodukten aus Biogasanlagen ausgenommen

- Als Anwuchshilfe sind pro Hochstamm zwei Anbindepfähle zu verwenden

- Die Obstbäume sind durch Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiss/ Fegeschäden, Windeinwirkung und Anfahrschäden zu sichern. Gegen Wildverbiss ist reihwld. und kaninchensicheres Knotengittergeflecht (Höhe 1,60 m) als Einzelstammschutz (Drahtrose aus Knotengittergeflecht außen um die Anbindepfähle) zu verwenden.

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 den Abschluss der öffentlichen Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode eine nicht lineare oder rasterartige, freiwachsende Pflanzstruktur mit Sträuchern und niederwüchsigen 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 pyrastris*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Erionymus europaeus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)

8. Regenwassermanagement

Die Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregen sind auf den Baugrundstücken geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m³ vorzunehmen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zur Bewässerung des Gartens zu nutzen und darf darüber hinaus der geordneten Regenwasserbewirtschaftung zugeführt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB).

Nachrichtliche Hinweise

1. Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 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

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

3. Nicht überbaute Flächen

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 nachgelagerter Ebene bestimmt. Die teilversiegelte Fläche wird bereits bei der Eingriffsbilanz berücksichtigt.

4. Schutz von Kronen- und Wurzelbereichen

Bei den Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelbereich aller Bäume, auch solcher außerhalb des Plangebietes, nach den Vorgaben der DIN 18920 zu sichern.

5. Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde keine Luftbildauswertung zur militärischen Altlastenerkundung durchgeführt. Sollen bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Sonstige Hinweise

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 Festsetzung

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

Sockelhöhen

Die Oberkanten der Erdschossfußböden dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahn-oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks - liegen.

Es gilt das Baugesetzbuch 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Bebauungsplan

77

Gemeinde Scheeßel

"Vor dem Varel III"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -

instara

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 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

(U. Jungemann) Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am 11.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Scheeßel, den

(U. Jungemann) 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

Vahren Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 8-0
Fax.: (0421) 45 46 84

28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 28.10.2021 / 23.07.2025

(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

(U. Jungemann) 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

(U. Jungemann) 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

(U. Jungemann) 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

(U. Jungemann) Bürgermeisterin

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Scheeßel, den

(U. Jungemann) Bürgermeisterin

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.
Gemeinde Scheeßel

77

Gemeinde Scheeßel Proj.-Nr.: 27383/0236, Größe: 90 x 55 cm