

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Jeersdorfer Waldweg“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Scheeßel, den _____

(Jungemann)
Bürgermeisterin

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALKIS)
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2024 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie sind 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 (Wümme), den _____

(Katasteramt)

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Jeersdorfer Waldweg“ wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den _____

(Diercks)
Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Jeersdorfer Waldweg“ 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 Nr. xxx „Jeersdorfer Waldweg“ und die Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die auszulegenden Unterlagen wurden im Internet auf der Homepage der Gemeinde Scheeßel zur Verfügung gestellt.

Scheeßel, den _____

(Jungemann)
Bürgermeisterin

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Scheeßel hat den Bebauungsplan Nr. 14 „Jeersdorfer Waldweg“ und die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Scheeßel, den _____

(Jungemann)
Bürgermeisterin

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 14 „Jeersdorfer Waldweg“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Jeersdorfer Waldweg“ ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Scheeßel, den _____

(Jungemann)
Bürgermeisterin

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 14 „Jeersdorfer Waldweg“ sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Scheeßel, den _____

(Jungemann)
Bürgermeisterin



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

(Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit der geltenden Fassung)

1. Art der baulichen Nutzung

GEE	Gewerbegebiet (eingeschränkt)	(§ 8 BauNVO)
MI	Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6	Grundflächenzahl als Höchstmaß	(§ 19 BauNVO)
I / II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 16 Abs. 2 Nr. 3, BauNVO)
OK 12,0 m	Oberkante der Gebäude als Höchstmaß	(§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise	(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
o	offene Bauweise	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
--	---------------------------------	---------------------------

5. 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	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
--	--	----------------------------

6. Sonstige Planzeichen

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 6 und 8 BauNVO)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

1.1.1 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.3 Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.2 Mischgebiet

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.1 Innerhalb des Mischgebietes sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
- Geschäfts- und Bürogebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,
- sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO,
- Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO.

1.2.2 Innerhalb des Mischgebietes sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet dürfen bauliche Anlagen eine maximale Oberkante von 12,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante des Jeersdorfer Waldwegs, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes. Ausgenommen davon sind Schornsteine, Antennen oder ähnliche untergeordnete bauliche Anlagen.

3. Abweichende Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesrecht zulässig.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes sind Stellplätze und Lagerflächen zulässig.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Strauch-Baumhecken anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der 3 m breiten Anpflanzfläche ist eine 2-reihige Strauch-Baumhecke und in der 5 m breiten Anpflanzfläche ist eine 3-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen. Innerhalb der 3 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Zufahrt in einer Breite von maximal 8 m zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämmlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,00 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist seitlich zum Schutz vor Verbiss 5 - 7 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung der Anpflanzungen ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzungsmaßnahmen erfolgen durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10% sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

6. Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen

Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 150 der Flur 2 in der Gemarkung Jeersdorf durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen - Erstaufforstung eines standortgerechten, heimischen Laubmischwalds und Entwicklung eines Extensivgrünlandes - sind dem Gewerbegebiet und Mischgebiet zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dächer

Dächer der baulichen Anlagen sind nur in gedeckten Farbtönen von rot bis braun sowie anthrazit auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Wintergärten. Zusätzlich sind begrünte Dächer und Photovoltaikanlagen zulässig.

2. Außenwände

Außenwände der baulichen Anlagen sind in gedeckten Farbtönen auszuführen.

3. Ordnungswidrigkeiten

Hinweis: Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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.
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikomVG) hat der Rat der Gemeinde Scheeßel am _____ diesen Bebauungsplan Nr. 14 „Jeersdorfer Waldweg“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Scheeßel, den _____

(Jungemann)
Bürgermeisterin

