

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenvordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,3 Grundflächenzahl / GRZ

z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

a Abweichende Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

F Feuerwehr

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

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)

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 9,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sowie durch Anlagen zur Nutzung solarer Energie bis um zu 1,5 m sind zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmittelle der Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Erdgeschossfußbodenhöhe auf maximal 0,5 m Höhe festgesetzt (Rohfußboden). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmittelle der Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO), in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 20,0 m und die der Doppelhäuser 25,0 m betragen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren, selbstständig nutzbaren Gebäuden sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.

5. Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist durch den Grundstückseigentümer eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern gemäß Pflanzliste in den nachfolgend genannten Mindestpflanzqualitäten vorzunehmen. Die Bepflanzung muss auf den jeweiligen Baugrundstücken spätestens in der auf die Inzunahme des jeweiligen Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode erfolgen und ist der zuständigen Dienststelle (Stadt Bremervörde, Fachbereich 5, Rathausmarkt 1, 27432 Bremervörde; stadtentwicklung@bremervorde.de) innerhalb von 4 Wochen unaufgefordert mit Fotodokumentation - auch per E-Mail- vorzulegen.

Pflanzqualität

Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit 10-12 cm Stammumfang

Sträucher: 2x verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm

Pflanzliste:

Bäume: Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium)

Sträucher: Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Es sind die folgenden Qualitäten und Herkunft zu verwenden:

- Pflanzgut aus anerkannten regionalen Herkünften nach Forstvermehrungsgutgesetz (Eiche Herkunftsgebiet 81703 bzw. 81803, Esche 81101 „Nordwestdeutsches Tiefland“)

- Baumschulware, Qualitäts- und Herkunftsnachweis durch Lieferchein.

Die Mindestpflanzanzahl wird auf eine Pflanze je 1,5 m x 1,5 m festgesetzt. Je 50 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum entzucht zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgänge sind vom Grundstückseigentümer durch Nachpflanzungen mit Gehölzen der Pflanzliste an ungefähr gleicher Stelle in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen dem Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen. Begünstigt werden

- die jeweiligen Anlieger,
- die Gemeinde,
- die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur ≤ 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchthäuser sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

Örtliche Bauvorschriften

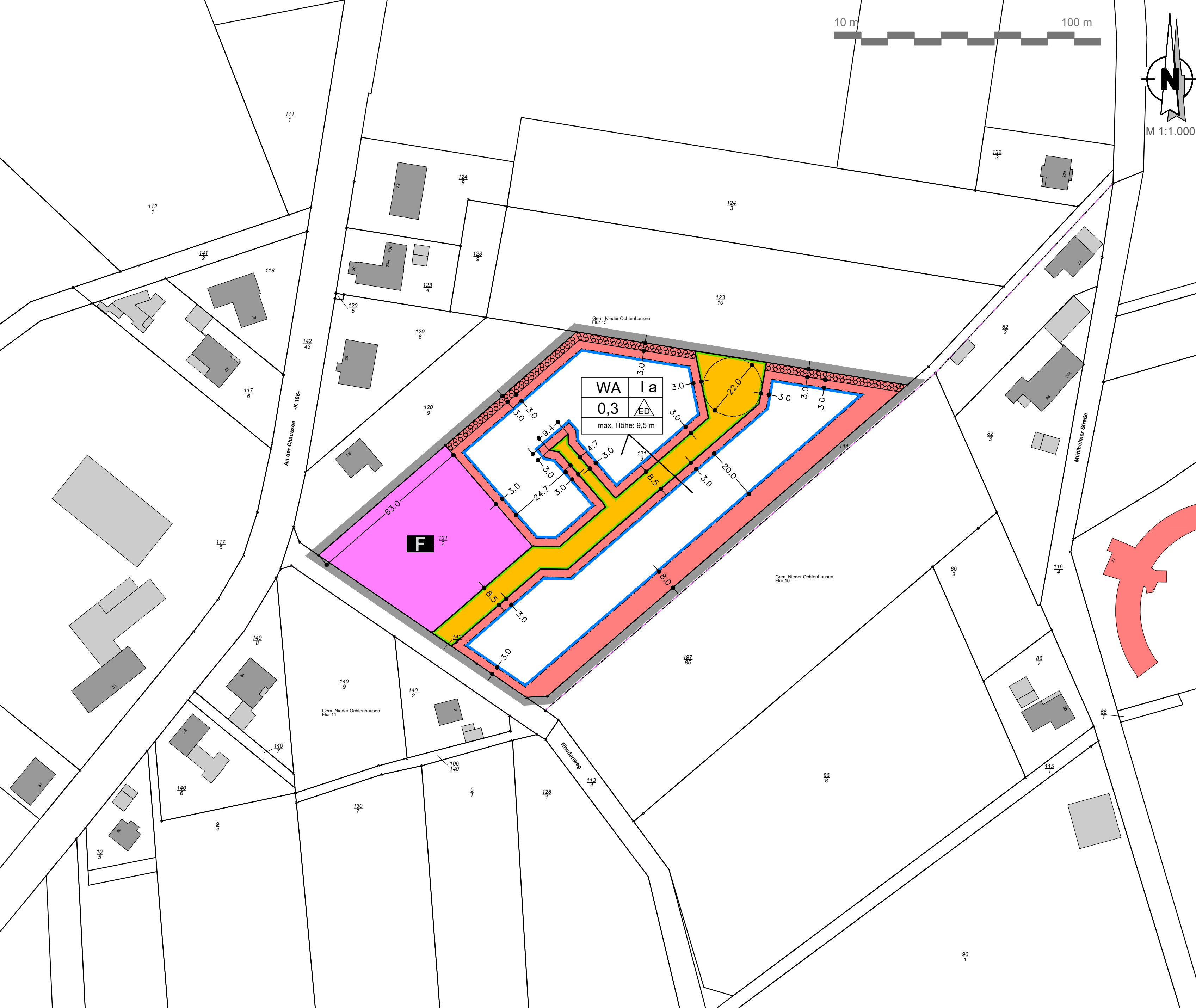
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021).

1. Einfriedungen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur folgende Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig:

- Lebendhecken aus heimischen Arten,
- Metallzäune, wenn sie mit Rankpflanzen begrünt, mit einer Lebendhecke aus heimischen Arten umpflanzt oder einseitig mit einer Lebendhecke aus heimischen Arten auf der zur öffentlichen Straßenverkehrsflächen ausgerichteten Seite des Zaunes begrünt sind; die Anbringung von Sichtschutzstreifen ist nicht zulässig,
- Mauern aus Natursteinen oder Ziegelsteinen und
- Holzzäune mit Senkrechtlattung

Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmittelle der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).



2. Dachgestaltung

2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind als Dachform für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 22° zulässig.

2.2 Ausgenommen von der Mindestdachneigung sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, untergeordnete Bauteile (z. B. Dachgauben, Vordächer, Erker) und Dachaufbauten.

2.3 Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer der Hauptgebäude sind nur Tonziegel und Betondachsteine zulässig. Glänzend glasierte bzw. glänzend engobierte Dachplannen sind nicht zulässig.

Die Farbe der Tonziegel und Betondachsteine muss innerhalb der nachstehenden Farbspektren liegen:

Rot/Rotbraun:

RAL 2001 Rotorange RAL 3009 Oxidrot RAL 3000 Feuerrot RAL 3011 Braunrot RAL 3001 Signalrot

RAL 8004 Kupferbraun RAL 3002 Kamminrot RAL 8012 Rotbraun RAL 3003 Rubinrot

Grau/Schwarz:

RAL 7015 Schiefergrau RAL 7016 Anthrazitgrau RAL 7021 Schwarzgrau

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedückte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.

2.4 Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer, Erker).

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Vorgärten der Baugrundstücke (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudestandort) gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dementsprechend muss auf diesen Flächen der Anteil an Vegetation überwiegen, so dass Steinflächen (Plattenbeläge, Pflasterungen, Schotterflächen etc.) nur in geringem, der Vegetation deutlich untergeordnetem Maße zulässig sind. Die Anlage notwendiger Stellplätze ist zulässig.

4. Anzahl der notwendigen Einstellplätze

Unter Bezug auf § 47 NBauO wird die Anzahl der notwendigen Einstellplätze auf mindestens 2 Einstellplatz je Wohneinheit festgesetzt.

5. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

1. Baugesetzbuch

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

2. BauNutzungsverordnung

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

3. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) unverzüglich gemeldet werden.

4. Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten vor Ort unnatürliche Sedimentverfärbungen, Bodengerüche oder Ablagerung von Abfällen vermutet oder festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

5. Militärische Altlasten

Für das Plangebiet wurden Luftbilder zur militärischen Altlastenerkundung nicht bzw. nicht vollständig ausgewertet. Hinweise auf militärische Altlasten im Plangebiet liegen nach Auswertung von lokalen Quellen nicht vor. Gleichwohl kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei anstehenden Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel, wie z.B. Granaten, Panzerfäuste, Minen oder Munition, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

6. Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind

a) Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September nicht zulässig. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbesichtigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaften und besetzten Nistplätzen von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) sowie von besetzten Eichhornkobeln unmittelbar vor dem Eingriff durch einen fachkundigen Sachverständigen zu überprüfen und zu dokumentieren. Bäume, die im Wirkbereich der Maßnahme stehen und nicht gefällt werden sollen, sind nach DIN 18920 vor Einwirkungen zu schützen.

Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze durch einen fachkundigen Sachverständigen zu überprüfen und zu dokumentieren.

b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Abriss- oder Baumaßnahmen im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstrenge (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von dauerhaften und besetzten Nistplätzen ganzjährig durch einen fachkundigen Sachverständigen zu überprüfen und zu dokumentieren.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Wird ein Besatz festgestellt, ist das weitere Vorgehen in Zusammenarbeit mit dem Sachverständigen und der Unteren Naturschutzbehörde vor Fortsetzung der Arbeiten abzustimmen.

Bebauungsplan

126

Stadt Bremervörde

"Rhedenweg"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -



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 Stadt Bremervörde diesen Bebauungsplan Nr. 126 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bremervörde, den

(Hannebacher)

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bremervörde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bremervörde, den

(Hannebacher)

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

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

© Jahr 2021



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Regionaldirektion Osterndorf

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt der 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 Orthotikkeit ist einwandfrei möglich.

Bremervörde, den

(Katasteramt Bremervörde)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara

Vahrer Straße 180
Tel.: (0421) 43 571 9-0
Fax: (0421) 45 46 84

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

Bremen, den 24.09.2021 / 11.10.2021 / 15.05.2023 / 19.06.2023

(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bremervörde 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 ausgelegen.

Bremervörde, den

(Hannebacher)

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bremervörde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz 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 ausgelegen.

Bremervörde, den

(Hannebacher)

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bremervörde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 9 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bremervörde, den

(Hannebacher)

Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Bremervörde, den

(Hannebacher)

Bürgermeister

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.

Bremervörde, den

(Hannebacher)

Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bremervörde, den

(Hannebacher)

Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH

Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr. 126

Stadt Bremervörde

126