

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. 0,3 Grundflächenzahl / GRZ
z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
maximal 2 Wohneinheiten
Baugrenze

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)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)

Zu erhaltende Bäume (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
1.1 Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 9,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m sind zulässig (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

Als Bezugshöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO) gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelegerten Straße „Hinterm Bruch“. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes.

2.2 Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird auf 25 v. H. begrenzt (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird bei wasserdurchlässigen Befestigungen (z.B. breitflügig verlegtem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen o.ä.) auf 50 v. H. begrenzt (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3. Bauweise
Im Plangebiet wird eine offene (o) Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser (ED) zu errichten sind. 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.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
In den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortheimische Gehölze gemäß der aufgeführten Arten zu pflanzen.
Qualität bei Sträuchern (5.1): verpfl. Str., 4 Triebe, Abstand in und zwischen den Reihen 1,20 m.
Qualität bei Bäumen (5.2): Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm oder Heister 2 x v. 150/200.

4.1 Sträucher auf den Pflanzflächen
Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus carthatica), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hantweide (Salix viminalis), Kriechweide (Salix repens), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Hartrieegel (Cornus sanguinea)

4.2 Zusätzliche Bäume
Sandbirke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Stieleiche (Quercus robur), Vogelbeere (Sorbus aucuparia) sowie lokale Obstbaumhochstämme, Hochstamm, STU 10-12 cm. Auf 100 m² bepflanzter Fläche sind zwei Bäume zu pflanzen.

4.3 Die Bepflanzungen sind auf der Innutzungnahme des Wohngebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Zuständig für die Anpflanzungsmaßnahmen ist der Grundstückseigentümer.

4.4 Die als „zu pflanzend“ festgesetzten baum- und strauchartigen Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

PLANZSCHEMA Festsetzung Nr. 4

Für einen Bereich von ca. 66 qm = 5,00 m breiter Pflanzstreifen = 13,20 m lang.
= 4 Pflanzreihen 1,20 i.d.R., 1,20 zw d. R.

Für Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) entsprechend den Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in Nr. 4

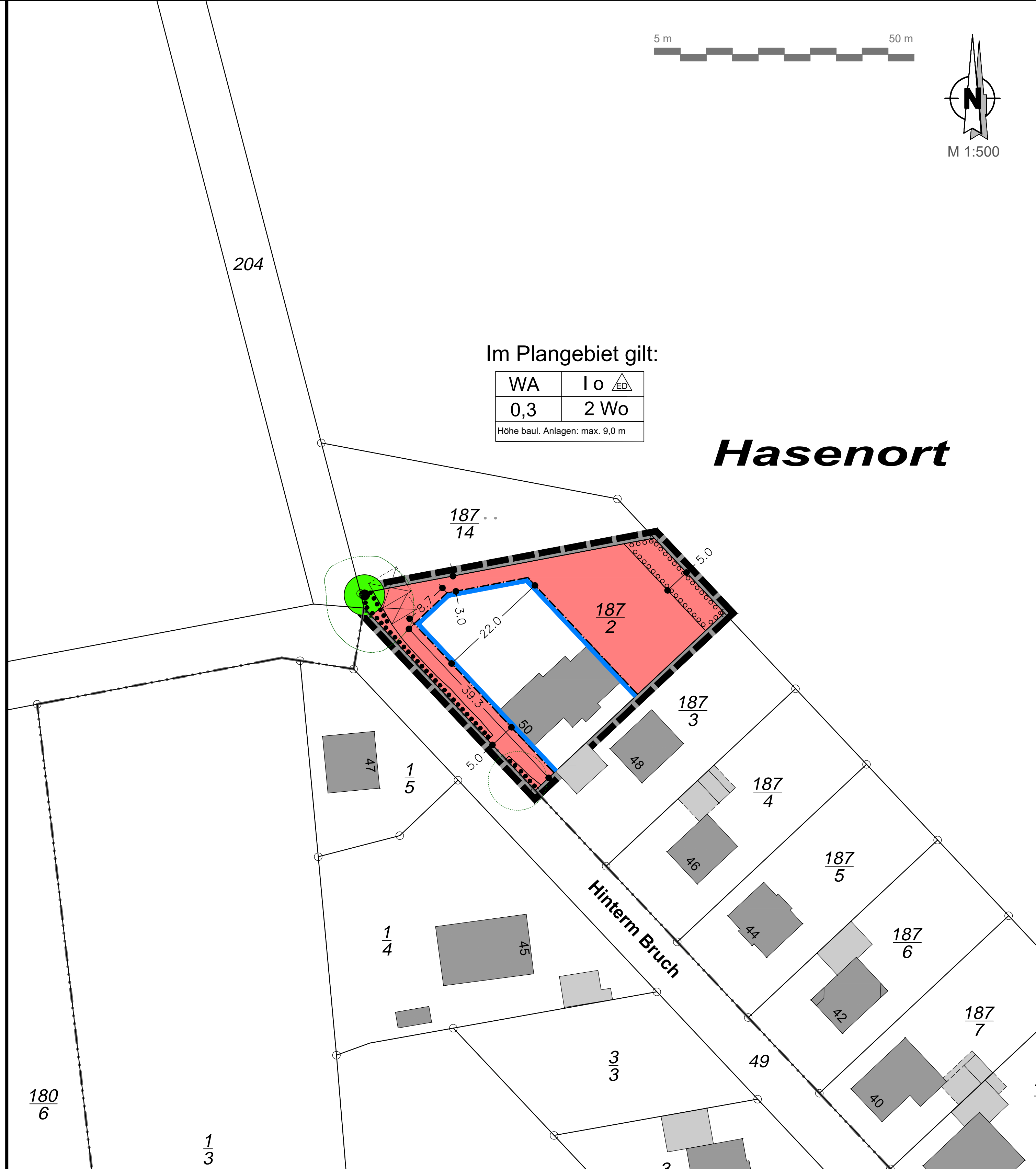
Table with columns for plant types (AC+, CON, CRAT, PRU, RHA, SAM, SALR, SALV) and their corresponding codes (SALR, RHA, PRU, CA, RHA, SAM, RH, SALV).

Sträucher auf dem Pflanzflächen

Table mapping plant codes to species names: AC = ACER campestre (Feldahorn), CA = CARPINUS betulus (Hainbuche), CON = CORNUS sanguinea (Hartrieegel), CORY = CORYLUS avellana (Hasel), CRAT = CRATAEGUS monogyna (Weißdorn), PRU = PRUNUS spinosa (Schlehe), RHA = RHAMNUS carthatica (Kreuzdorn), RH = RHAMNUS FRANGULA (Faulbaum), SAM = SAMBUCUS nigra (Schwarzer Holunder), SALR = SALIX repens (Kriechweide), SALV = SALIX viminalis (Kortweide).

5. Erhalt des Einzelbaumes
Der in der Planzeichnung festgesetzte Einzelbaum ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Bei Abgang ist eine Nachpflanzung auf demselben Grundstück mit gleicher Gehölzart zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).

6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen / Pflanzherhalt
Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Innerhalb der nördlich festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen / Pflanzherhalt ist die Herstellung einer Grundstückszufahrt zulässig. Die Grundstückszufahrt darf eine Breite von maximal 5,0 m aufweisen.



Im Plangebiet gilt:

Table showing zoning regulations: WA, 0,3; I o ED, 2 Wo. Höhe baul. Anlagen: max. 9,0 m

Hasenort

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Nachrichtliche Hinweise

- 1. Archäologische Denkmalpflege
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
2. 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.
3. Trinkwasserschutzgebiet
Auf das Trinkwasserschutzgebiet Heilsberg (Schutzzone III), etwa 500 m westlich des Geltungsbereichs, wird hingewiesen.

Sonstige Hinweise

Auf dem nördlich direkt an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 187/14 mit einer Gesamtgröße von 1.038 m² ist auf einer 273 m² großen Teilfläche die Anlage einer Anpflanzfläche mit standortheimischen Gehölzen (vgl. Pflanzschema Textliche Festsetzung Nr. 4) vorgesehen (siehe auch Begründung). Die Anpflanzung ist spätestens in der auf die Innutzungnahme des Wohngebäudes folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Ortl. Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 96 NBauO)

- 1. Dachgestaltung
Innerhalb des Plangebietes sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 30 Grad und 50 Grad zulässig. Ausgenommen von der Festsetzung zur Dachgestaltung sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze.
2. Dachmaterialien
Als Dacheindeckung für Dächer mit mehr als 30 Grad Neigung sind nur rote, rotbraune, schwarze oder anthrazitfarbige Tonziegel oder Betonbacksteine zulässig.

Gemeinde Vollersode

"Hinterm Bruch" 1. Änderung

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 Gemeinde Vollersode diesen Bebauungsplan Nr. 17 "Hinterm Bruch" 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den dem nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Vollersode, den ..... (Greff) Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Vollersode hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsblich bekannt gemacht worden.

Vollersode, den ..... (Greff) 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 Otterndorf

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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osterholz-Scharmbeck, den .....
Ö. b. V. I. Bruns

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara Vahre Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 13.02.2020 (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Vollersode 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 ..... ortsblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Vollersode, den ..... (Greff) Bürgermeisterin

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Vollersode 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 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Vollersode, den ..... (Greff) Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Vollersode 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.

Vollersode, den ..... (Greff) Bürgermeisterin

Inkrafttreten

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

Vollersode, den ..... (Greff) 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.

Vollersode, den ..... (Greff) Bürgermeisterin

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.
Hambgen, den .....

Gemeinde Vollersode, B-Plan-Nr.: 27729198, Größe: 80 x 60 cm