

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. 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

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)

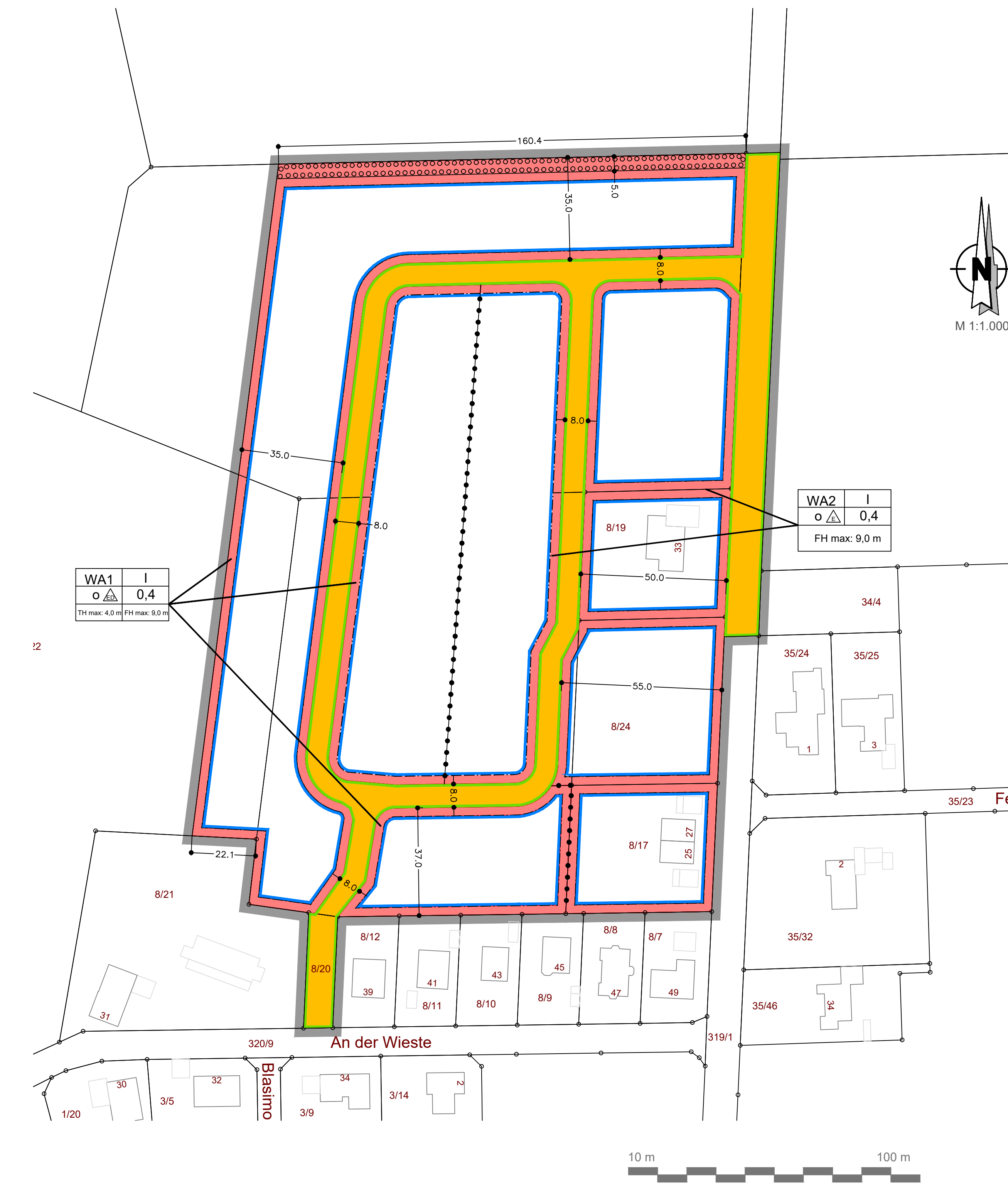
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Höhe baulicher Anlagen**
 - Traufhöhe**
Als Traufhöhe (TH) gilt die äußere Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt).
 - Firsthöhe**
Als Firsthöhe (FH) gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion (oberster Bezugspunkt). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) können zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
 - Sockelhöhe**
Als maximale Höhe der Erdgeschossfußböden (oberer Bezugspunkt) werden 50 cm festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
 - Höhen-Bezugspunkt**
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe, Firsthöhe und Sockelhöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.
- Grundflächenzahl**
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- Größe der Baugrundstücke**
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird
- für Einzelhäuser auf 450 m² und
- für Doppelhäuser auf 300 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und pro Doppelhaus zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Grünordnung**
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern ist spätestens in der auf die Inanspruchnahme des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer dreireihig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Pflanzliste:
Bäume: Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia)
Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Strauchhasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) und Schlehe (Prunus spinosa)
Pflanzabstand: 1,5 m in den Reihen und 1 m zwischen den Reihen, die Gehölze sind in den Reihen versetzt zu pflanzen
Mindestqualität:
Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm;
Sträucher: Sträucher, mind. 4 Triebe, verpflanzt, Höhe 60-80 cm
Der Gehölzbestand in den Pflanzflächen ist dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
 - Straßenraumbegrünung**
Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind pro angefangene 100 lfdm öffentliche Verkehrsfläche mindestens vier standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf demselben Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nachrichtliche Hinweise

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.



Gestalterische Festsetzungen

- (Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 12.08.2018)
- Einfriedungen**
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Die Höhen sind von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks zu messen.
 - Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen - Zufahrten**
Im Plangebiet ist pro bebautem Grundstück jeweils nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 5 m - gemessen an der Straßenfront des Grundstücks - zulässig. Die Herstellung von bauaufsichtlich erforderlichen Feuerwehrzufahrten bleibt hiervon unberührt.
 - Stellplätze**
Im Plangebiet sind entsprechend § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO pro Wohneinheit zwei Stellplätze herzustellen.
 - Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke**
Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO sind die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
 - 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.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Bebauungsplan

Gemeinde Sottrum

"Uhlenkampsweg II"
zugleich Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Uhlenkampsweg"
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 Sottrum diesen Bebauungsplan Nr. 72 "Uhlenkampsweg II", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.
Sottrum, den

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sottrum hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Sottrum, den

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion

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.
..... den
Amtliche Vermessungsstelle.....
..... (Unterschrift)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara Vahner Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 67 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 94 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 24.09.2020 (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sottrum 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.
Sottrum, den

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sottrum hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 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 ausgelegt.
Sottrum, den

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Sottrum 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.
Sottrum, den

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

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.
Sottrum, den

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

Gemeinde Sottrum, B-Plan Nr. 72, "Uhlenkampsweg II", Proj.-Nr.: 27367/026, Größe: 594 x 772 mm