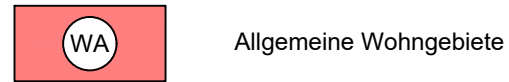


**Planzeichenerklärung**  
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

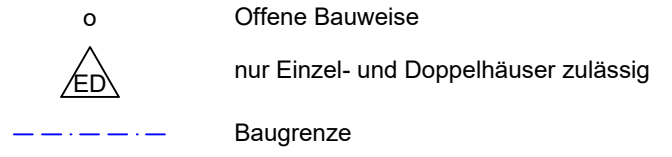
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



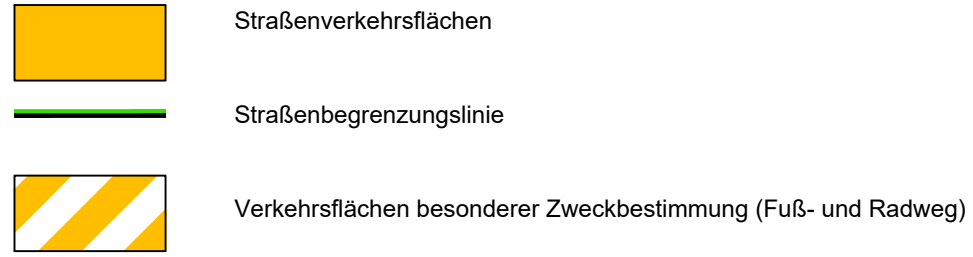
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ  
z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

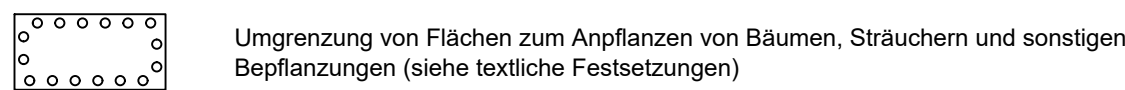
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)



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



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)



Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)



**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbaubetriebe und  
- Tankstellen  
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

**2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig.

**3. Grundfläche**

**3.1.** Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).  
**3.2.** Innerhalb des WA 2 darf die zulässige Grundfläche ausnahmsweise durch Anlagen für die zentrale Regenwasserbeseitigung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

**4. Mindestgrundstücksgröße**

Die zulässige Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke beträgt mindestens 500 m² für Einzelhäuser und mindestens 400 m² je Doppelhaushälfte (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

**5. Sockelhöhen**

Als maximale Höhe der Erdgeschossfußböden werden 50 cm festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

**6. Nebenanlagen**

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).

**7. Grünordnung**

**7.1.** Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern ist spätestens in der auf die Innutzungnahme des jeweiligen Wohngebäudes 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), Rotbuche (Fagus sylvatica)

Sträucher: Eingriffiger 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).

**7.2.** Im Plangebiet sind pro Baugrundstück zu pflanzen:

Ein standortgemäßer und gebietstypischer Großbaum, wie Stieleiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Winter-Linde (Tilia cordata), Wildapfel (Malus sylvatica), Faulbaum (Frangula alnus), Vogelkirsche (Prunus avium) oder Vogelbeere (Sorbus aucuparia); Qualität: 2x verpflanzter Heister von min. 2,50 m Höhe oder alternativ 2 Obstbäume als Halbstamm auf Sämling veredelt.

Die Bäume sind spätestens in der auf die Innutzungnahme des jeweiligen Wohngebäudes folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer zu pflanzen.

Der Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

**8. Immissionsschutz**

Für Gebäude, die neu errichtet und wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Schlafräume und Kinderzimmer auf den der Autobahn abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Andernfalls ist an Fassaden mit einem Lärmpegel von >50 dB der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.

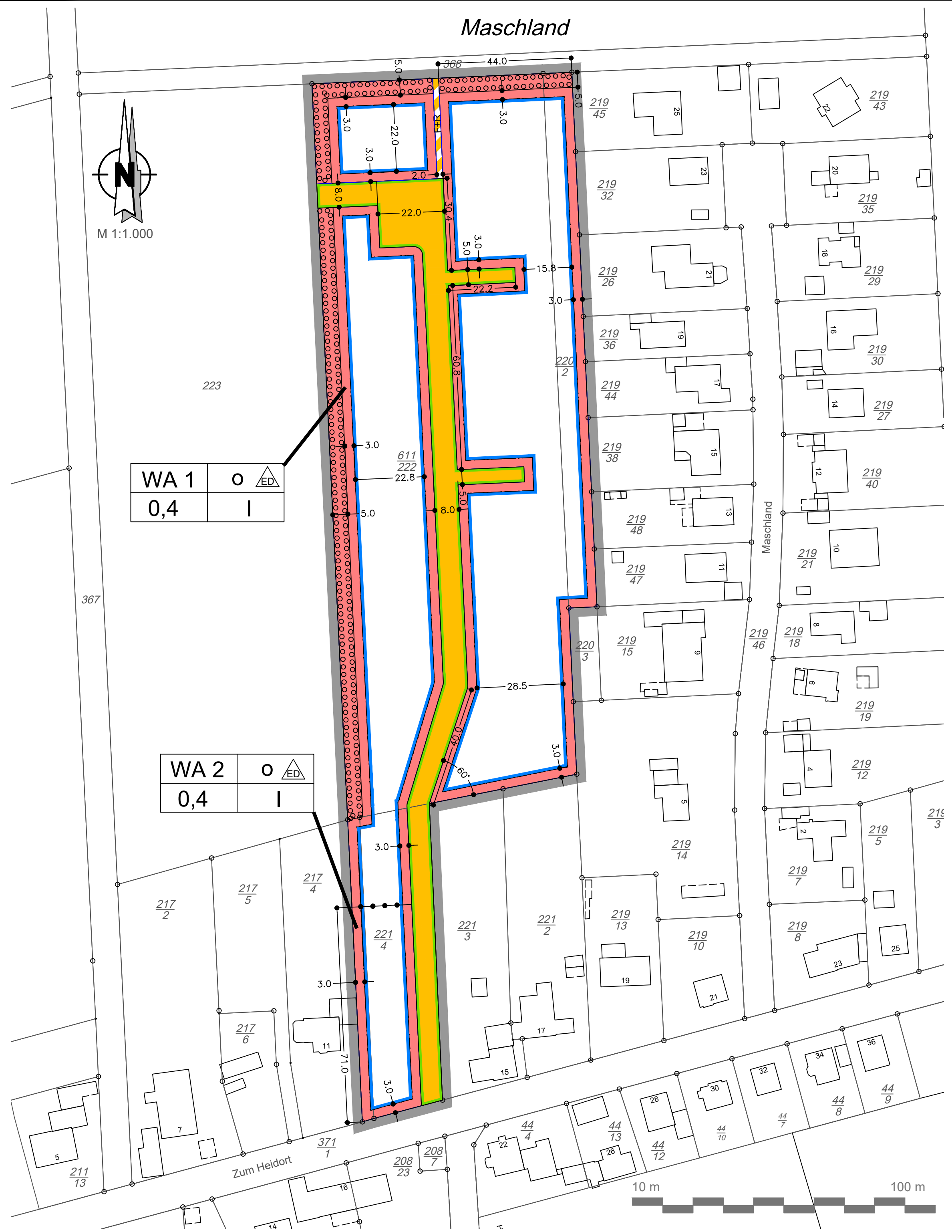
Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018, für Wohnräume für einen Außenlärmpegel von 65 dB(A) einhalten.

"Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w.res.)
65 dB	35

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

Es gilt die Bauanzugsverordnung (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.



**Gestalterische Festsetzungen**

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

- Dachgestaltung**  
1.1 Im Plangebiet sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig.  
1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nur einfarbige Dacheindeckungen in roten, braunen und anthraziten Farbblößen zulässig.  
1.3 Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze.
- Einheitlichkeit von Doppelhäusern**  
Die Dachneigung und die Art der Dacheindeckung von Doppelhäusern ist unter Berücksichtigung der zuvor genannten Regelungen einheitlich vorzusehen. Die Außenwände der Doppelhäuser in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung ist aufeinander abzustimmen.
- Einfriedungen**  
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur mit einer maximalen Höhe von 100 cm zulässig über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.
- Grundstücksgestaltung**  
Es wird darauf hingewiesen, dass nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen. Flächige Abdeckungen von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steinen, Kies, ä. sind daher unzulässig.
- Anzahl der notwendigen Einstellplätze**  
Im Plangebiet sind entsprechend § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO pro Wohnung zwei Einstellplätze herzustellen.
- Behandlung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken**  
Sollte im Einzelfall eine Versickerung des Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht möglich sein, ist im Plangebiet pro Baugrundstück eine Regenwasserrückhaltung, bemessen mit 30 Litern pro m² zulässiger überbaubarer Grundstücksfläche, vorzusehen. Abweichend hiervon kann eine Rückhaltung mit 10 Litern pro m² zulässiger überbaubarer Grundstücksfläche vorgesehen werden, wenn dafür eine oberflächennahe Anlage zur Versickerung von Regenwasser in einer Größe von 25 % der überbaubaren Grundstücksfläche durch den Grundstückseigentümer vorgehalten wird. (§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO).
- 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.

**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.

**Kampfmittel**  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei Erdarbeiten Kampf- und Luftkampfmittel (Granaten, Bomben, Minen u.ä.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

**Besonderer Artenschutz**  
Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:  
1. wild lebenden 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. wild lebende Tiere der streng 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 wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,  
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

**Ergänzende Hinweise**  
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 Fallarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.  
Vor Beginn von Rodungs- und Fallarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen.  
b) Abriss- oder Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind vor ihrer Durchführung im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen zu überprüfen.  
Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

**Bebauungsplan**

**Gemeinde Reeßum**

**"Maschland II"**

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 Reeßum diesen Bebauungsplan Nr. 5 "Maschland II", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Reeßum, den .....  
(Loh) Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Reeßum hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Reeßum, den .....  
(Loh) Bürgermeister

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Rotenburg (Wümme), den .....  
(Unterschrift)

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
**instara**  
Vahner 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 14.12.2020 (instara)

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Reeßum 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.

Reeßum, den .....  
(Loh) Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Reeßum 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.

Reeßum, den .....  
(Loh) Bürgermeister

**Inkrafttreten**

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

Reeßum, den .....  
(Loh) 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.

Reeßum, den .....  
Bürgermeister

**Beglaubigung**

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

(Loh) Bürgermeister