

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerverordnung 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. 2 Wo maximal 2 Wohneinheiten
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)

- a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
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)

- Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)
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

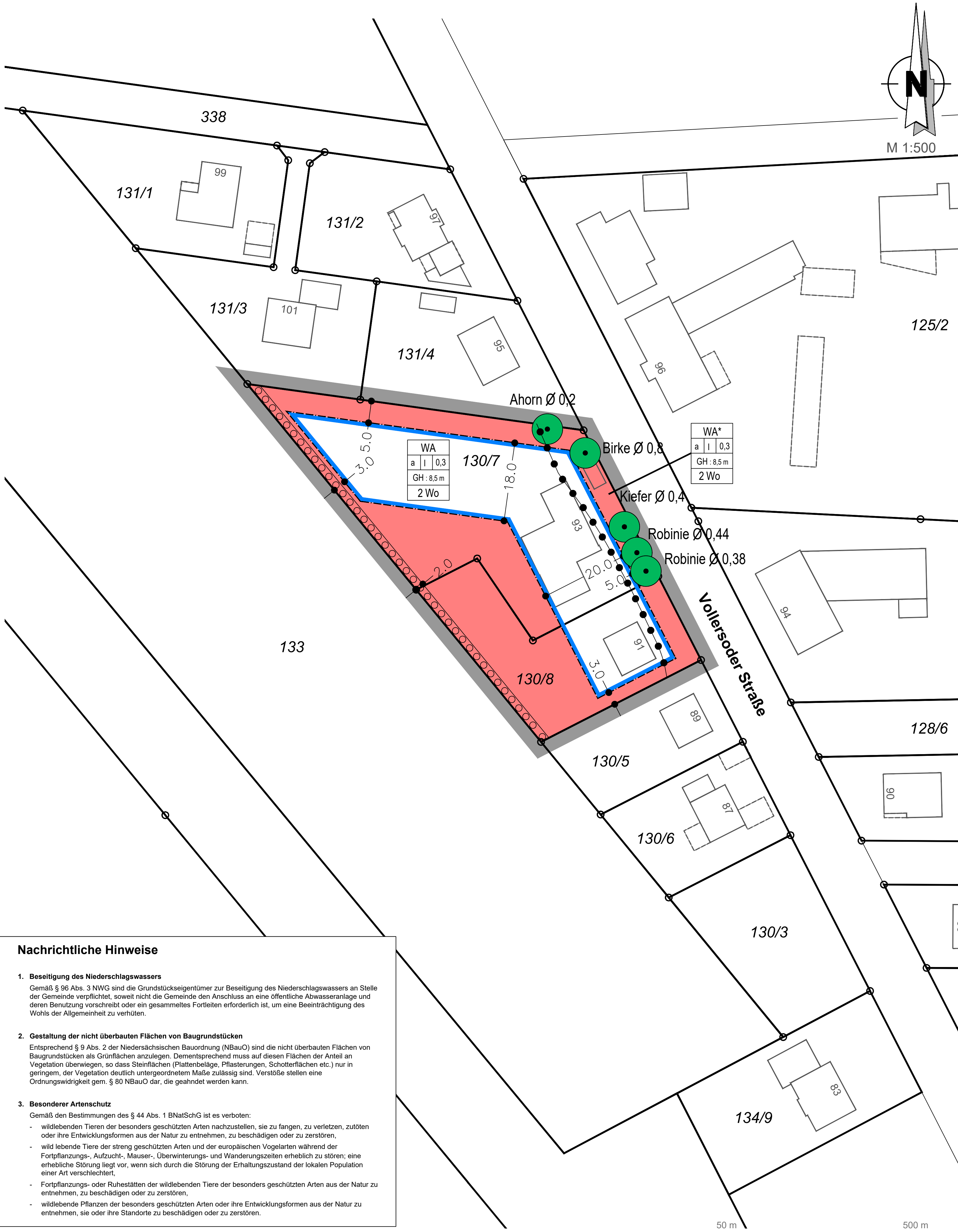
Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung
Die Firsthöhe wird auf 8,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der Vollersoder Straße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

- 5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
5.1 Anpflanzung einer Laubgehölzhecke
Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine einreihige Laubgehölzhecke durch den jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 4 Pflanzen pro lfd. m Hecke in der Pflanzqualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm zu setzen. Als Arten sind zu verwenden: Rotbuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum ovalifolium) oder Eibe (Taxus baccata).
Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).
5.2 Anpflanzung von Einzelbäumen
Auf dem Flurstück 130/7 sind angrenzend an die östliche Seite der anzupflanzenden Laubgehölzhecke (siehe textliche Festsetzung 5.1) in einer Reihe 10 Einzelbäume (Abstand in der Reihe 6 m) sowie weitere 9 Einzelbäume, verteilt auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, anzupflanzen.
Folgende Arten sind zu verwenden:
Sandbirke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Stieleiche (Quercus robur), Vogelbeere (Sorbus aucuparia) oder lokale Obstbaumhochstämme
Apfel: „Cox Orange“, „Freiherr von Belepsch“, „Geheimrat Oldenburg“, „Gloster“, „Landsberger Renette“
Birne: „William Christ“, „Gute Luise“, „Gellerts Butterbirne“
Kirsche: „Knorpel“, „Hedefinger Riesenkirsche“, „Morellenfeuer“
Mirabelle: „von Nancy“
Pflaume: „The Czar“, „Hauszwetschge“
Folgende Mindestpflanzqualität ist zu verwenden:
Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, mit Ballen.
Die Bepflanzung ist durch den Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung der Hochbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Alle anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).

- 6. Immissionsschutzpa
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird tags und nachts der Orientierungswert aus dem Beiblatt der DIN 18005 durch Verkehrslärmimmissionen überschritten. Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten daher folgende Schallschutzanforderungen:
Anforderungen an schutzbedürftige Räume
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 den Lärmpegelbereich III einhalten. Mindestens ist für die Fassaden ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB einzuhalten. Ein Schallschutznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.
Weiterhin ist für Schlaf- und Kinderzimmer im WA* der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlüftmischer Anlage vorzusehen. Auf den Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels einer raumlüftmischer Anlage für Schlaf- und Kinderzimmer kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Lärmpegel von < 50 dB(A) vorliegt. Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte und Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist. Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten DIN-Normen können bei der Gemeinde Vollersode / Samtgemeinde Hambergen eingesehen werden.



Nachrichtliche Hinweise
1. 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.
2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken
Entsprechend § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken als Grünflächen anzulegen. 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. Verstöße stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 80 NBauO dar, die geahndet werden kann.
3. Besonderer Artenschutz
Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
- 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,
- 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,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Bebauungsplan 16

Gemeinde Vollersode
"Panzenberg", 1. Änderung

- Entwurf -



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Vollersode diesen Bebauungsplan Nr. 16 "Panzenberg", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Vollersode, den (Greff) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Vollersode hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Vollersode, den (Greff) Bürgermeister

Planunterlage
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 Ortschaft ist einwandfrei möglich.

Vollersode, den (OBVI Hesse)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahrer Straße 150
28399 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax.: (0421) 45 46 84
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Vollersode hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Vollersode, den (Greff) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Vollersode hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Vollersode, den (Greff) Bürgermeister

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) Bürgermeister

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

Vollersode, den (Greff) 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.

Vollersode, den (Greff) Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Vollersode, den (Greff) Bürgermeister
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten
Bebauungsplan Nr. 16
Gemeinde Vollersode