

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. 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 Bebauungsplans
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 Fahrbahnmittelle der Vollersoder Straße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Abweichende Bauweise
In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die zulässige Gebäudelänge beträgt maximal 20 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
4. Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen in Form von Gebäuden
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

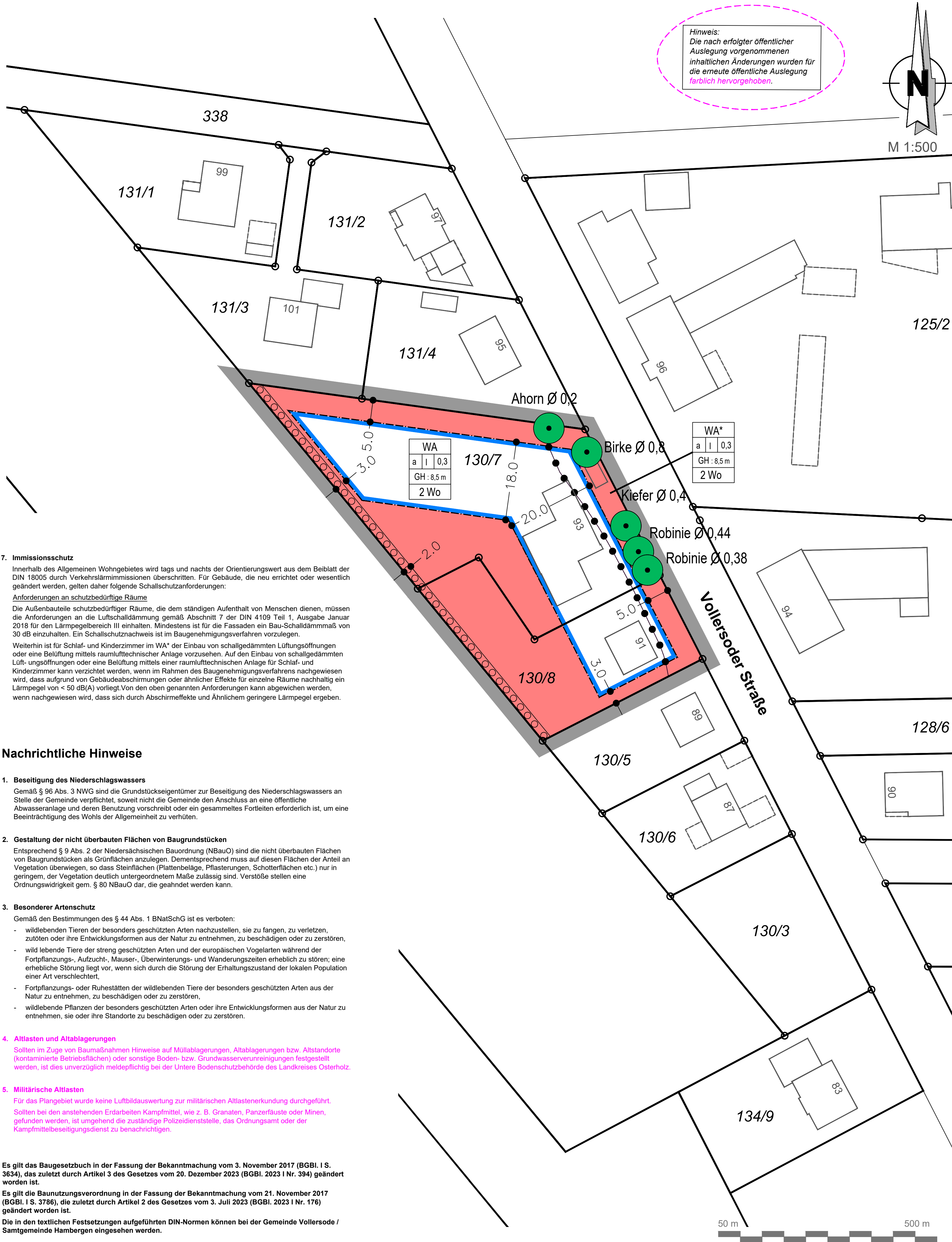
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Besteht ein Baukörper aus mehreren selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig.

6. Grünordnung
6.1 Anpflanzung einer Laubgehölzhecke
Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine einreihige Laubgehölzhecke durch den jeweiligen Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung der Hochbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind als verpflanzte Sträucher mit 4 Trieben und die Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm oder als Heister 2-mal verpflanzt mit einer Höhe von 150 bis 200 cm zu pflanzen. In der Reihe ist ein Abstand von 1,20 m zwischen zwei Pflanzen einzuhalten. Folgende Arten sind zu verwenden:
Bäume:
Sandbirke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Stieleiche (Quercus robur), Vogelbeere (Sorbus aucuparia) oder
Lokale Obstbaumhochstämme:
Apfel: „Cox Orange“, „Freiherr von Belesch“, „Geheimrat Oldenburg“, „Gloster“, „Landsberger Renette“
Birne: „William Christ“, „Gute Luise“, „Gellerts Butterbirne“
Kirsche: „Knorpel“, „Hedefinger Riesenkirsche“, „Morellenfeuer“
Mirabelle: „von Nancy“
Pflaume: „The Czar“, „Hauszetschge“
Sträucher:
Feldahorn (Acer campestre), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hasel (Corylus avellana), Hainbuche (Carpinus betulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hanfweide (Salix viminalis), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Kriechweide (Salix repens), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Hollunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna)
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).

6.2 Anpflanzung von Einzelbäumen
Auf dem Flurstück 130/7 sind 10 Einzelbäume (verteilt auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Abstand zueinander von mindestens 8 m) 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 Belesch“, „Geheimrat Oldenburg“, „Gloster“, „Landsberger Renette“
Birne: „William Christ“, „Gute Luise“, „Gellerts Butterbirne“
Kirsche: „Knorpel“, „Hedefinger Riesenkirsche“, „Morellenfeuer“
Mirabelle: „von Nancy“
Pflaume: „The Czar“, „Hauszetschge“
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).

6.3 Erhalt von Einzelbäumen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art durch den Grundstückseigentümer in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).
In einem Radius von 2,5 m um einen zum Erhalt festgesetzten Einzelbaum sind jegliche Versiegelungen und die Anlage von Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen etc.) unzulässig sowie Abgrabungen und Auftragungen nur bis maximal 0,2 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Ausgenommen sind erforderliche Grundstückszufahrten und Hauszu-gänge, wobei Maßnahmen zum Wurzelschutz (z. B. Wurzelbrücken, Handgrabungen) entsprechend der einschlägigen fachlichen Bestimmungen zu ergreifen sind.

7. Immissionsschutz
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 raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Auf den Einbau von schalldämmten Lüft-ungsöffnungen oder eine Belüftung mittels einer raumlufttechnischen Anlage für Schlaf- und Kinderzimmer kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudebeschimmungen 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.

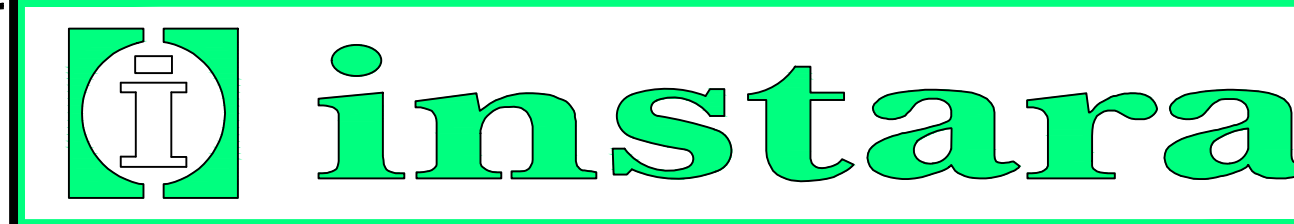


Hinweis: Die nach erfolgter öffentlicher Auslegung vorgenommenen inhaltlichen Änderungen wurden für die erneute öffentliche Auslegung farblich hervorgehoben.

16 Bebauungsplan

Gemeinde Vollersode "Panzenberg", 1. Änderung

- Entwurf für die erneute Auslegung -



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.

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.

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2023 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von instara
Vahner Straße 160 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 45 46 94 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 04.06.2024 / 11.06.2024 / 22.11.2024 / 17.12.2024 (instara)

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 ausgelegen.

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 ausgelegen.

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.

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

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.

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten
Bebauungsplan Nr. 16
Gemeinde Vollersode

Gemeinde Vollersode, Proj.-Nr.: 27729265, Größe: 86 x 60 cm