VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.04.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Im Saal III" beschlossen.

~~Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.~~

OEREL, den 28.08.2003

(DS)

gez. Ringe
- Bürgermeister -

Planunterlage

Kartengrundlage: Rahmen-Flurkarte (N)
Liegenschaftskarte: Gemarkung OEREL, Flur 7, im Maßstab: 1 : 1.000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.11.2002).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Bremervörde, den 20.08.2003

gez. i.A. Deutelmoser
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
GULEKE + PARTNER BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG 21640 HORNEBURG

Horneburg, den 05/03

gez. H. Guleke SRL-Planer
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 13.06.2003 bis 13.07.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am 04.06.2003 bekanntgemacht.

OEREL, den 28.08.2003

(DS)

gez. Ringe
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.07.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

OEREL, den 28.08.2003

(DS)

gez. Ringe
- Bürgermeister -

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.08.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (W) bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 31.08.2003 rechtsverbindlich geworden.

OEREL, den 31.08.2003

(DS)

gez. Ringe
- Bürgermeister -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes – nicht – geltend gemacht worden.

OEREL, den

(DS)

Bürgermeister -

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes –nicht– geltend gemacht worden.

OEREL, den

(DS)

- Bürgermeister -

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und
des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und
der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung,

hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 16 "Im Saal III"

bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

OEREL, den 28.08.2003

(DS)

gez. Ringe
- Bürgermeister -

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG: [Rechtsgrundlage]

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA – § 4 BauNVO) [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB] (s. textliche Festsetzung)

2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (Wo) [§ 9 (1) Nr. 6 BauGB]

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN:

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ), Dezimalzahl
OK — Oberkante (OK) als Bezugspunkt (s. textliche Festsetzung)
TH — Traufhöhe (TH) als Mindest-/Höchstgrenze (s. textliche Festsetzung)
FH — Firsthöhe (FH) als Höchstgrenze (s. textliche Festsetzung)

BAUWEISE / BAUGRENZE:

E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser (E) zulässig (s. textliche Festsetzung)

Nicht überbaubare Fläche
Baugrenze (s. textliche Festsetzung)
Überbaubare Fläche (§ 23 BauNVO) [§ 9 (1) Nr.2 BauGB]

VERKEHRSFLÄCHEN:

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche [§ 9 (1) Nr.11 BauGB]

FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT:

RRB — Regenrückhaltefläche (RRB), naturnaher Ausbau [§ 9 (1) Nr. 16 BauGB] (s. textliche Festsetzung)

PLANUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT:

Umgrenzung öffentlicher Maßnahmenfläche: Entwicklung von Feldgehölz u.a. zur Ortsrandgestaltung / Windschutz [§ 9 (1) Nr. 20a BauGB] (s. textliche Festsetzung)

Umgrenzung von privaten Flächen zur Entwicklung einer Feldhecke [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB] (s. textliche Festsetzung)

SONSTIGE PLANZEICHEN:

Mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten (GFL-R) zu belastende Fläche zugunsten einer unterirdischen Rohrleitung (s. textliche Festsetzung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [§ 9 (7) BauGB]

KENNZEICHNUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

17 — Höhenlinie mit Angabe der NN.-Höhe

Fortfallender Baum

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN über die Gestaltung gem. NBauO :

Gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 91, 92, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) sind für die Ausführung des Bebauungsplanes folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt :

1. Außenwandmaterialien. Zulässig sind :

1.1 Ziegelmauerwerk. Farbgebung : Rot bis Rotbraun

1.2 Für einzelne Architekturteile der Außenwände können andere Baustoffe wie Metall/Blech (mit Stegfalzstruktur), Holzverschalung (in senkrechter Ausführung) und Glas zugelassen werden, wenn Ziegelmauerwerk (mit bis zu 70 %) vorherrschend bleibt.

2. Dächer. Zulässig sind :

2.1 Geneigte Dächer mit einer Neigung von 38 – 52 Grad.
Für Schutzdächer von Einstellplätzen (Carports) sind auch flachgeneigte Dächer zulässig.

2.2 Dachziegel / –steine, Farbgebung: Rot bis rotbraun, braun oder anthrazit.

2.3 Dachgauben sind nur als Schlepp oder Giebelgauben zulässig.
Sie sind je Traufseite auf 1/3 der Traufläge des Daches zu beschränken.

2.4 Dacheinschnitte aller Art sind unzulässig.

3 Im Geltungsbereich ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern oder durch Ausführung in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau zur Versickerung zu bringen.
Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt, wie auch die wasserrechtlichen Erfordernisse.

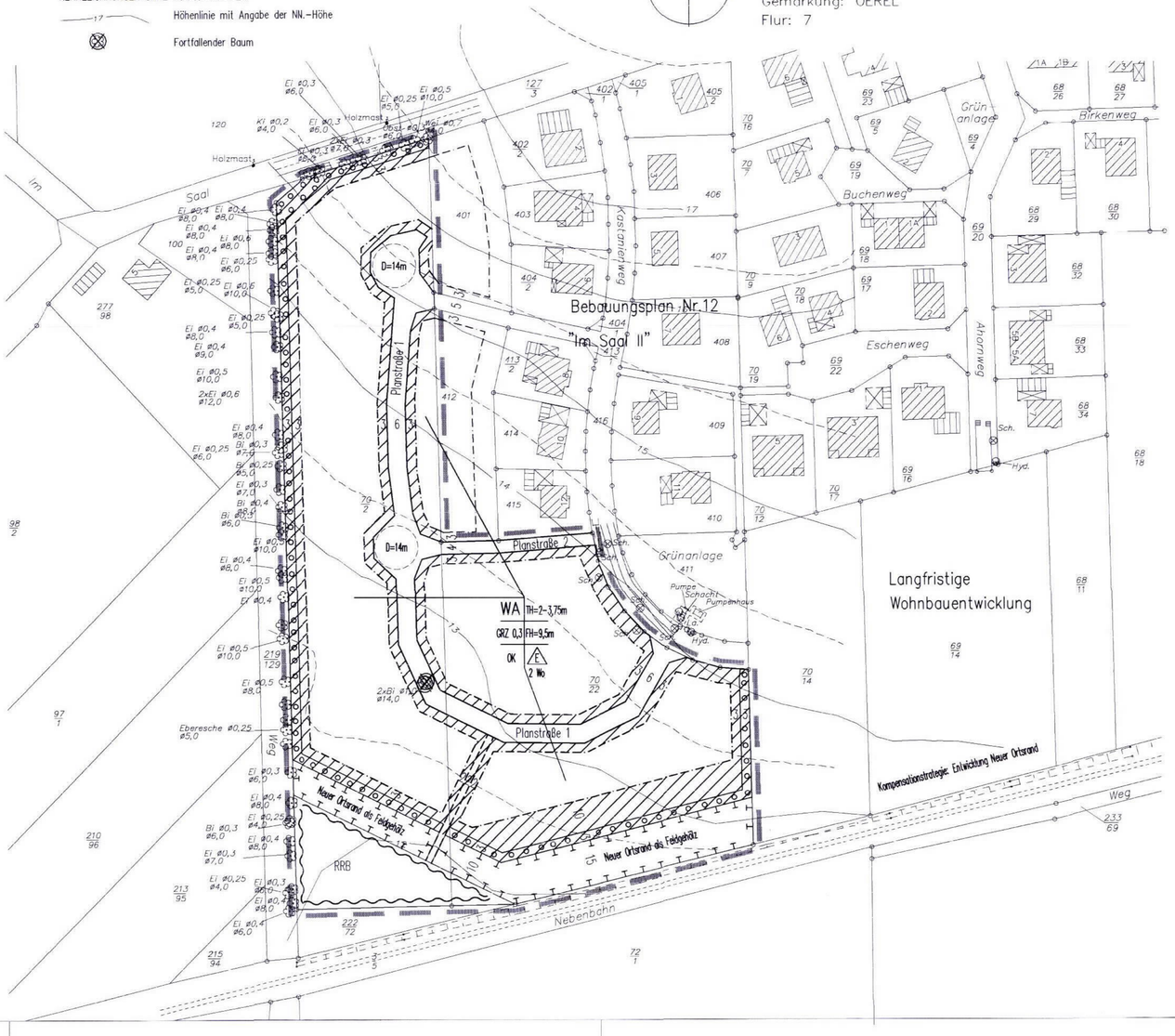
4 Solaranlagen sind zulässig, sofern sie in der Dachhaut oder zu ihr im Abstand bis maximal 0,2 m liegen.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN:

Ordnungswidrig im Sinne von § 91 (3) NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:

Maßstab : 1 : 1.000
Gemarkung: OEREL
Flur: 7



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/HÖHE BAULICHER ANLAGEN/BAUWEISE : [§ 9 (1) Nr.1 BauGB]

1.1 Pro Baugrundstück sind maximal 2 Wohneinheiten (Wo) in einem Gebäude zulässig.

1.2 Die Oberkante (OK) Fertig-Fussboden der Erdgeschosse darf 0,5 m über erschließende Verkehrsfläche nicht überschreiten. Als Bezugspunkt der Oberkante Verkehrsfläche gilt die Straßenmitte des höchsten Anschlußes des Baugrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche.

1.3 Angaben zur Trauf- und Firsthöhe sind auf Oberkante (OK) Fertig-Fussboden Erdgeschoß bezogen.

2 GARAGEN UND NEBENANLAGEN : [§ 9 (1) Nr.1 BauGB]
Innerhalb der 3 bzw. 5 Meter breiten und nicht überbaubaren Grundstücksfläche, d.h. zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, sind Garagen i.S. von § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.

3 FLÄCHE FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES : [§ 9 (1) Nr.16 BauGB]
Die Rückhaltefläche (RRB) für das Oberflächenwasser ist mit einem vielfältigen Oberprofil naturnah anzulegen. Dem Einlauf ist ein Absetzbecken mit einer Sicherungseinrichtung zur Rückhaltung von Leichtstoffen vorzuschalten. Die übrigen Flächen sind als kräuterreicher Landschaftsrasen bzw. als Ruderalfläche zu entwickeln (vgl. Gehölzliste / Empfehlung zur Grünordnung als Anlage zur Begründung).

4 PLANUNGEN, MASSNAHMEN UNG FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT : [§ 9 (1) Nr.20/25 BauGB]

4.1 Das Feldgehölz (öffentlich) und die Feldhecke (privat) als Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend der Pflanzschemata (vgl. Anlage zur Begründung) mit einer vielfältigen Auswahl der nachfolgend genannten Sträucher und Bäume zu bepflanzen. Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahme ist zeitnah abzuschließen, spätestens mit der Pflanzperiode (November bis April), die auf die Fertigstellung der Erdarbeiten folgt. Sträucher und Bäume dieser Flächen müssen zur Pflanzung nachfolgend aufgeführte Mindestgrößen und –qualitäten haben:
- Hasel, 1-/2-stämmiger Weißdorn, Faulbaum, Schlehe, Heckenrose, Wildapfel-/birne, Vogelkirsche u. Eberesche: 3jährig verschulte Sämlinge, 80–120cm.
- Weiden: leichte Sträucher, 2 Triebe, 70–90cm.
- Schwarzer Holunder, Traubenkirsche, Zitterpappel: 2jährig verschulte Sämlinge, 80–120cm.
- Winterlinde: 3jährig verschulte Sämlinge, 120–140cm.
- Bergahorn, Spitzahorn, Roterle, Sandbirke, Moorbirke und Hainbuche: 3jährig verschulte Sämlinge, 100–140cm.
- Rotbuche, Traubeneiche und Stieleiche: 4jährig verschulte Sämlinge, 120–150cm.

Die Maßnahmen sind im Sinne der DIN 18916 – Pflanzen und Pflanzarbeiten (Pflanzqualität, Bodenvorbereitung, Sicherung, Entwicklungspflege) durchzuführen. Die Bäume sollen eine Krone ausbilden und sich als Baum entwickeln. Die Sträucher sind etwa alle 10 Jahre fachgerecht zu verjüngen. Dabei soll die Verjüngung nicht gleichzeitig auf der gesamten Länge der Hecke bzw. des Gehölzes stattfinden, sondern ungefähr im 3-Jahresturnus auf einem Drittel der Gesamtlänge, so dass weiterhin Lebensraum für die Tierwelt vorhanden ist. Krautiger Aufwuchs kann ein- bis zweimal jährlich (September, evtl. auch im Juli) gemäht werden, wobei das Mähgut zu entfernen ist.

4.2 Innerhalb der öffentlichen Maßnahmenfläche (Entwicklung eines Feldgehölzes) ist zur Herstellung und jährlichen Pflege der Maßnahme ein unbefestigter Unterhaltungsweg zulässig. Der v.g. Weg dient auch als Fuß- und Radweg der Allgemeinheit als Verbindung der Wohnquartiere untereinander bzw. zur Anbindung an vorhandene Fuß- und Radwege.

4.3 Die Straßenbeleuchtung ist hinsichtlich der Lampenart und der Beleuchtungsmittel so zu wählen, dass sie nicht aus weiter Entfernung sichtbar ist und es für die Tierwelt (z.B. Nachtfalter) zu möglichst geringen Beeinträchtigungen kommt.
Die Leuchte muss ein Spiegelsystem enthalten, das für eine Entblendung sorgt und somit nur in einem geringen Umfeld des zu beleuchtenden Objektes Streulicht abgibt. Zusätzlich müssen die Leuchten einen UV- und Blaufilter enthalten, der für das Insektenauge die Helligkeit des Lichtes wesentlich reduziert.

4.4 Pflanzungen auf den Baugrundstücken :
Je Wohneinheit ist ein standortheimischer großkroniger Laubbaum entsprechend der Gehölzliste (vgl. Anlage zur Begründung) zu pflanzen und zu entwickeln. Qualität zur Pflanzzeit: 12–14 cm Stammumfang, gemessen in 1m Höhe.

4.5 Bindung der Bepflanzung :
Die im Planbild festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und dauernd zu unterhalten.
Abgänge sind durch Qualitäten der entsprechenden Gehölze gem. Ziffern 4.1 zu ersetzen.

5 FLÄCHE FÜR GEH-/ FAHR- UND LEITUNGSRECHT (GFL-R) : [§ 9 (1) Nr.21 BauGB]
Die mit GFL-R belastete Fläche dient der Verlegung und Unterhaltung einer unterirdischen Regenwasserleitung. Die Gemeinde oder beauftragte Dritte sind zum Verlegen und ständiger Unterhaltungsmaßnahmen befugt.

GEMEINDE OEREL

SAMTGEMEINDE GEESTEQUELLE
LANDKREIS ROTENBURG (Wümme)

BEBAUUNGSPLAN NR.16 "Im Saal III"

mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

nach Bekanntmachung rechtswirksam seit 31.08.2003

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
21640 HORNEBURG VORDAMM 12 ☎ 04163-7731 FAX 808161
PARTNER BEI STADT-LAND-FLUSS PLANER + ARCHITEKTEN

02/03, 03/03, 05/03, 06/03, 08/03, 09/03
78x60