

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss
Der VA der Gemeinde Oerel hat in seiner Sitzung am 11.07.2012 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 19 'Im Saal - Grüner Weg' beschlossen.

OEREL, 10.06.2014 (DS) gez. Ringe (Bürgermeister)

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000
Quelle: Nds. Vermessungs- und Katasterverwalt. © 2012

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.07.2012).

Bremervorrede, 11.08.2014 gez. Reimer (Bürgermeister)

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

Horneburg, den 07/2012 gez. H. Guleke - SRL Planer / AKN - EL 18402 (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.07.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Entwurfsbegründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4a (2) Satz 2 BauGB beschlossen.

OEREL, 10.08.2014 (DS) gez. Ringe (Bürgermeister)

Erneute Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.10.2012 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes, der Entwurfsbegründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) Satz 2 BauGB beschlossen.

OEREL, 10.06.2014 (DS) gez. Ringe (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

OEREL, 10.06.2014 (DS) gez. Ringe (Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 30.09.2014 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (W) bekanntgemacht worden.

OEREL, 10.08.2014 (DS) gez. Ringe (Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes, sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des der Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden.

OEREL, den (DS) (Bürgermeister)

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2008 (BGBl. I S. 3316) und der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (N-KomVG) jeweils in den zzt. geltenden Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Oerel diesen Bebauungsplan Nr. 19 'Im Saal - Grüner Weg' bestehend aus der Planzeichnung und dem nebersiehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO, als Satzung beschlossen.

OEREL, 15.12.2012 (DS) gez. Ringe (Bürgermeister)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN / BAUWEISE
1.1 Pro Baugrundstück sind maximal 2 Wohnheiten (Wo) in einem Gebäude zulässig.
1.2 Die Oberkante (OK) Fertig-Fußboden der Erdgeschosses darf 0,5 m über erschlossene Verkehrsfläche nicht überschreiten.

2 GARAGEN UND NEBENANLAGEN
Innerhalb der 3 bzw. 6 Meter breiten und nicht überbaubaren Grundstücksfläche, d. h. zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, sind Garagen i. S. von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.

3 FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE
Auf den Baugrundstücken sind pro Wohninheit Flächen von mindestens 18 qm für 2 PKW-Einstellplätze dauerhaft herzustellen.

4 MASSNAHMEN UMG FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR U. LANDSCHAFT
Die Ausgleichsmaßnahme (Feldgehölz) ist mit einer vielfältigen Auswahl der nachfolgend genannten Sträucher und Bäume zu bepflanzen.

4.1 Die Ausgleichsmaßnahme (Feldgehölz) ist mit einer vielfältigen Auswahl der nachfolgend genannten Sträucher und Bäume zu bepflanzen.
Sträucher und Bäume dieser Flächen müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung nachfolgend aufgeführte Mindestgrößen und Pflanzqualität nachweisen:

- 2 x verpflanzte Sträucher, Höhe 70-90 cm, Zwischen- und in den Reihen der Gehölzanzpflanzung ist ein max. Abstand von 1,5 m zu halten.
- Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen und von den Grundstücksbegrenzungen dauerhaft zu erhalten.
- das mehrjährige Vertreiben von Brut- und Rastvögeln
- das Walzen, Streifen oder Abschleppen
- das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln jeder Art
- das Durchführen von Nachsaaten und Pflegemaßnahmen
- das Lagern von Materialien und Geräten aller Art
- das Aufbringen von Düngern jeder Art.

Fortsetzung TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

4.3 Je Wohnheit ist ein standortgerechter heimischer Laubbau zu pflanzen. Hierfür kommen als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in Frage:
Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Winterlinde und Eberesche. Alternativ dürfen auch hochstammige Obstbäume der folgenden Arten verwendet werden:

4.4 Die Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen.

4.5 Im Straßenraum sind im Abstand von höchstens 20 m standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Hierfür kommen als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 14 cm in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Winterlinde und Eberesche.

4.6 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. Nachttafer) zu möglichst geringen Beeinträchtigungen kommt.

5 PLANUNGEN / MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR IMMISSIONEN NACH BImSchG
Im Abstand von 40 Metern westlich des Grünen Weges sind besondere Anforderungen an den Lärmschutz erforderlich.

6 TEMPORÄRE FESTSETZUNG Im Sinne von § 9 (2) BauGB
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen zugunsten der Verkehrssicherung am zzt. nicht technisch gesicherten Bahnübergang Grüner Weg / Heidstücken ist längs dem Bahngleis in einem Höhenbereich von 1,5 bis 4,0 Meter über Schienenoberkante und längs der Straße in einem Höhenbereich von 1,0 bis 2,5 Meter über Straßenoberkante dauerhafte Bebauung bzw. Nutzung nach der festgesetzten Art der baulichen Nutzung, Zäune, flächennahe Bepflanzung oder Lagerungen von abgestellten Gegenständen nur zulässig, sofern die v. g. Höhenbegrenzungen eingehalten werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH NBauO:

Gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 80 (3) und 84 Nds. Bauordnung (NBauO) sind für die Ausführung des Bebauungsplanes folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

- 1 Außenwandmaterialien, Zulässig sind
1.1 Ziegelmauerwerk im Farbspektrum nach RAL 2000 bis RAL 3011.
1.2 Für einzelne Architekturteile der Außenwände können andere Baustoffe wie Metall / Blech (mit Stofglanzstruktur), Holzverkleidung (in senkrechter Ausführung) und Glas zugelassen werden, wenn mindestens 70 % Ziegelmauerwerk vorherrschend bleibt.
2 Dachformen, Zulässig sind
2.1 Geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 38 und maximal 52 Grad. Für Schrägdächer von Einstellplätzen (Carports) sind auch flachgeneigte Dächer zulässig.
2.2 Dachelndeckung mit unbehandelten Tonpfannen, Stegblech oder Weichdach. Dachgauben sind nur als Schiepg- oder Giebelgauben zulässig.
2.3 Dachanschnitte aller Art sind unzulässig.

3 Zulässige Einfriedigungen:
- Holzzaune (Lattung in senkrechter Ausführung, Staketenzaun).
- Drahtzaun nur in Verbindung mit Lebendhecken aus standortgerechten Gehölzen.
- Mauern aus Natursteinen oder Ziegelsteinen im Farbspektrum gem. Ziffer 1.1.
Die maximale Höhe von Einfriedigungen parallel zu öffentlicher Verkehrsfläche ist auf 0,8 Meter über Bezugsebene festgesetzt. Für Lebendhecken ist das Nds. Nachbarschaftsgesetz anzuwenden.

4 Ausnahmen von den Ziffern 1 bis 3 gelten für Nebenanlagen (untergeordnete Bauteile und Anlagen wie z. B. Überdachungen, Wintergärten etc.) nach § 14 (1) BauNVO. Ebenso gelten die v. g. Bauvorschriften nicht für Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO.

5 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 zu Versickerung zu bringen. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt, wie auch die wasserrechtlichen Erfordernisse.

6 Solaranlagen sind zulässig, sofern sie in der Fassade oder Dachhaut liegen oder parallel dazu im Abstand bis maximal 0,2 m.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN:

Ordnungswidrig im Sinne der NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (3) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

Art und Mass der Baulichen Nutzung / Höhe Baulicher Anlagen

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for 'Allgemeines Wohngebiet', 'Wohngebiet', '2 Wo', 'GRZ 0,3', 'OK', 'TH', 'FH'.

BAUWEISE / BAUGRENZE:

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for 'Offene Bauweise', 'Nicht überbaubare Fläche', 'Überbaubare Fläche'.

VERKEHRSFLÄCHEN:

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for 'Straßenbegrenzungslinie', 'Örtliche Straßenverkehrsfläche'.

PLANUNGEN/MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE U. ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR U. LANDSCHAFT:

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for 'Umgrenzung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen', 'Flächen zur Anpflanzung standortgerechter Gehölzarten'.

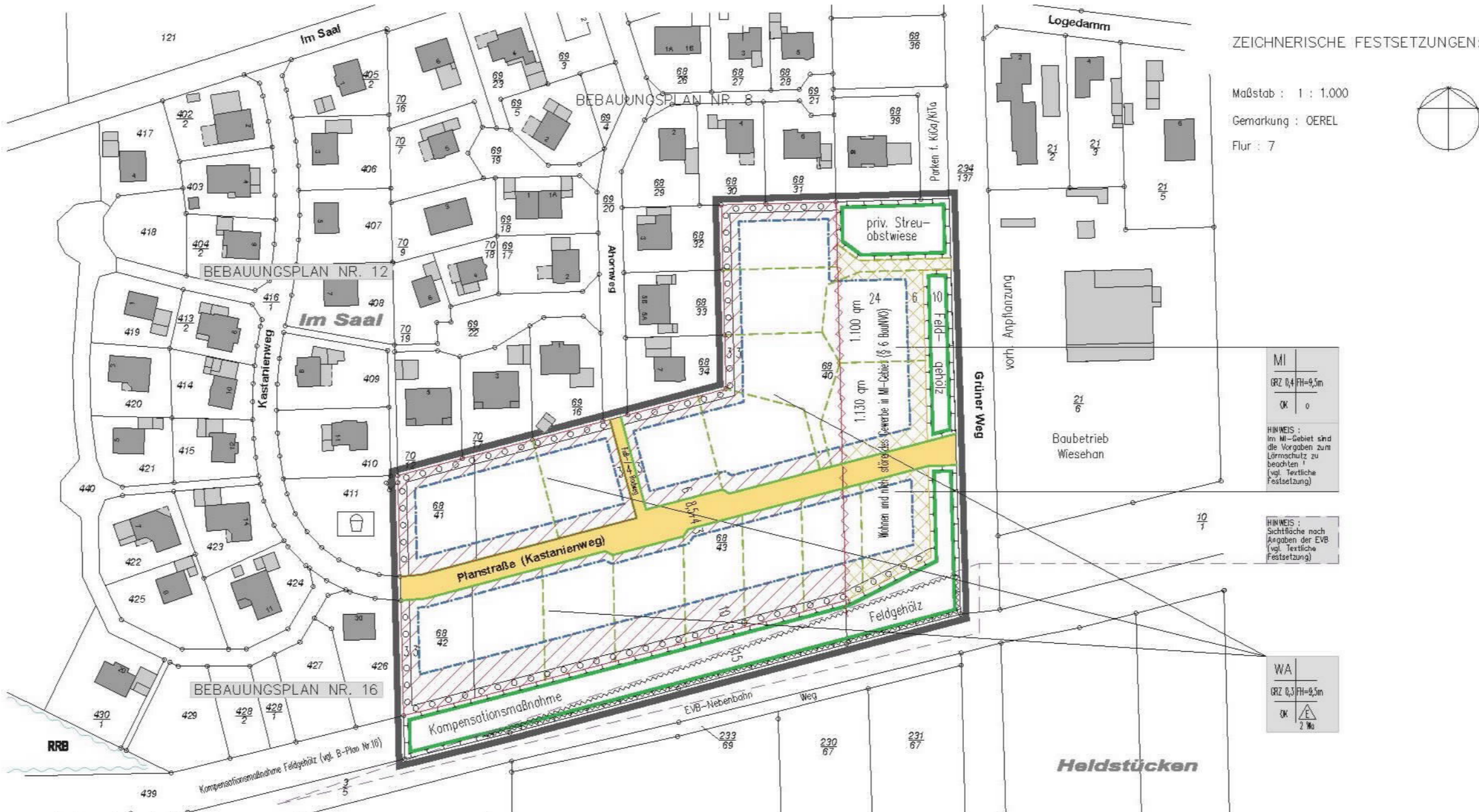
SONSTIGE PLANZEICHEN:

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for 'Grenze des räumlichen Geltungsbereichs', 'Sichtfläche nach Angaben der EVB'.

HINWEISE:

Vorbekannter Lärmschutz
Der Planbereich ist durch Gewerbe- und Verkehrslärm vorbelastet (vgl. Schallimmissionsprognosen im Anhang zur Begründung). Auf die Bestimmungen und Einhaltung von Grenzwerten nach TA Lärm bei Verwendung von Außenbereichen von zum Außenbereich von Menschen bestimmter Räume im Sinne der NBauO wird verwiesen.

Bodenschutz / Altlasten
Vorgeschaltete Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverunreinigungen oder Ableitungen sind unverzüglich dem zuständigen Amt des LK ROW schriftlich anzuzeigen. Arbeiten in diesem Zusammenhang warten ggf. bis auf weiteres einzustellen.



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:

Maßstab: 1:1.000
Gemarkung: OEREL
Flur: 7

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for 'MI', 'WA', 'WIMES'.

GEMEINDE OEREL

SAMTGEVINDE GEESTQUELLE
LANDKREIS ROTENBURG (Wümme)

BEBAUUNGSPLAN NR. 19
'Im Saal - Grüner Weg'

mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



Nach Bekanntmachung rechtsverbindlich seit 30.06.2014 - Absicht

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
21640 HORNEBURG, VORDEHAMM 12, +49(0)3731-309101
Guleke-Partner@t-online.de Das Team für Ihre Pläne www.gulekeundpartner.de