

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am 14.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Hohes Feld", Abbendorf, (mit örtlichen Bauvorschriften) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Scheeßel, den 01.03.2019

L.S. gez. Dittmer-Scheele
(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALKIS)
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.07.2017). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch unverändert.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den 04.02.2019

L.S. gez. Mittelstädt
(Off. best. Verm.-Ing.)

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Hohes Feld" (mit örtlichen Bauvorschriften) wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 92930
E-Mail: info@ggn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 31.01.2019

gez. M. Diercks
(Diercks)
Planverfasser

4. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Hohes Feld", Abbendorf, (mit örtlichen Bauvorschriften) und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Hohes Feld", Abbendorf, (mit örtlichen Bauvorschriften) und der Begründung haben vom 09.07.2018 bis zum 08.08.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Scheeßel, den 01.03.2019

L.S. gez. Dittmer-Scheele
(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin

5. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 dem abänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Hohes Feld", Abbendorf, (mit örtlichen Bauvorschriften) und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Hohes Feld" (mit örtlichen Bauvorschriften) und der Begründung haben vom 14.06.2018 bis zum 13.07.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Scheeßel, den

(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin

6. Der Rat der Gemeinde Scheeßel hat den Bebauungsplan Nr. 6 "Hohes Feld", Abbendorf, (mit örtlichen Bauvorschriften) nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Scheeßel, den 01.03.2019

L.S. gez. Dittmer-Scheele
(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin

7. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 6 "Hohes Feld" (mit örtlichen Bauvorschriften) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.04.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 6 "Hohes Feld" (mit örtlichen Bauvorschriften) ist damit am 15.04.2019 rechtsverbindlich geworden.

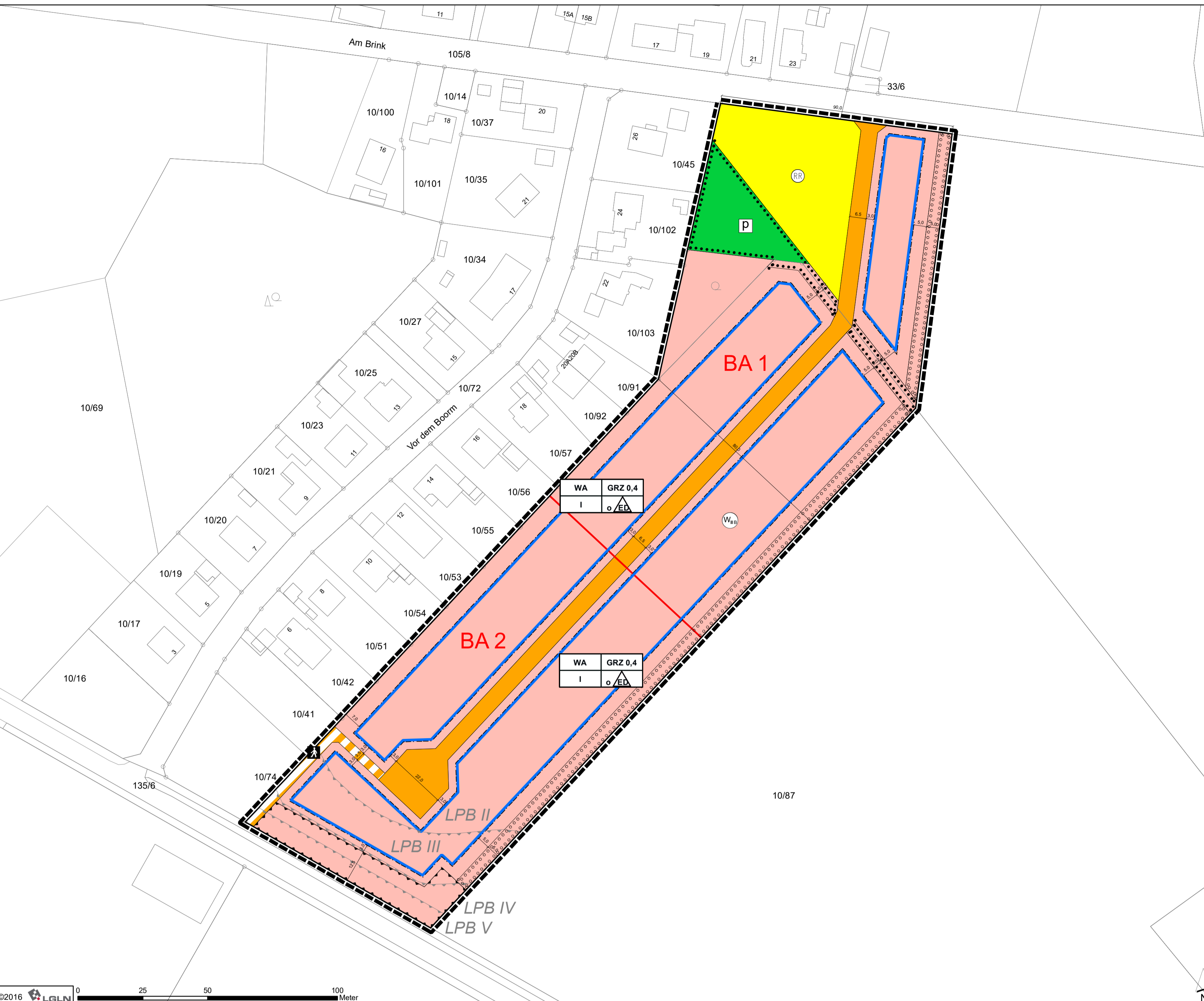
Scheeßel, den 15.04.2019

L.S. gez. Dittmer-Scheele
(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin

8. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6 "Hohes Feld" (mit örtlichen Bauvorschriften) sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Scheeßel, den

(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. GRUNDFLÄCHE

Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

3. ZAHL DER WOHNUNGEN

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

4. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Im allgemeinen Wohngebiet muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 700 m² bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern mindestens 350 m² je Doppelhaushälfte betragen.

5. NEBENANLAGEN UND GARAGEN

Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. BAUBABSCHNITTE

Der zweite (südliche) Bauabschnitt (BA 2) darf gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst in Anspruch genommen werden, wenn im ersten (nördlichen) Bauabschnitt (BA 1) mindestens 80% der Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes bebaut sind.

7. ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN

Im Plangebiet ist pro Baugrundstück ein standortgerechter und gebietstypischer mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bei der Qualität des Einzelbaumes ist ein Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu verwenden.

Umsetzung: Als Anwachshilfe ist jeder Hochstamm mittels mindestens zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick o.ä.) zu fixieren. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Wohngebäudes zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

8. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die externen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 76/2 der Flur 2 in der Gemarkung Abbendorf sind dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

9. FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung des allgemeinen Wohngebietes ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung im Bauabschnitt 1 (BA 1) erfolgt durch die Gemeinde Scheeßel in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im BA 1 des Plangebietes. Die Anpflanzung im Bauabschnitt 2 (BA 2) erfolgt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) durch die Gemeinde Scheeßel nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im BA 2 des Plangebietes. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

2. ALTLASTEN

Es liegen derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb Änderungsgebietes vor.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

3. BAUGRUND

Im Planungsbereich steht teilweise setzungsempfindlicher Baugrund (anthropogene Auffüllungen) an. Bei Bauvorhaben sind die geotechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

4. WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Nord des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land. Die Schutzgebietsverordnung vom 21.12.2011 ist zu beachten.

5. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

6. BAUVERBOTSZONE

Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gem. § 24 Abs. 1 NStrG von Hochbauten jeder Art freizuhalten.

7. EINSICHTNAHME IN DIN-VORSCHRIFTEN

Die DIN 4109 ist im Niedersächsischen Ministerialblatt 1991, S. 259 ff. einzusehen. Diese kann auch bei der Gemeinde Scheeßel, Untervogelplatz 1, 27383 Scheeßel, eingesehen werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. DÄCHER

Im allgemeinen Wohngebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO und Wintergärten) nur Dächer mit Dachneigungen in den Farben rot, rotbraun und anthrazit und einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig.

2. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.

3. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nur als Laubschlithecken aus einheimischen Gehölzen oder Staketenzäune zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 100 cm (gemessen von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) betragen.

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer die Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Scheeßel den Bebauungsplan Nr. 6 "Hohes Feld", Abbendorf, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Scheeßel, den 14.12.2018

L.S. gez. Dittmer-Scheele
(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß

I Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg

Ver- und Entsorgungsanlagen

Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung hier: Versickerungsbecken/Regenrückhaltebecken

Grünflächen

Grünflächen hier: Private Grünflächen

Naturschutz

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen hier: Lärmschutzwall (s. textliche Festsetzung Nr. 11.1)

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen hier: Lärmpegelbereiche II bis V (s. textliche Festsetzung Nr. 11.2)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

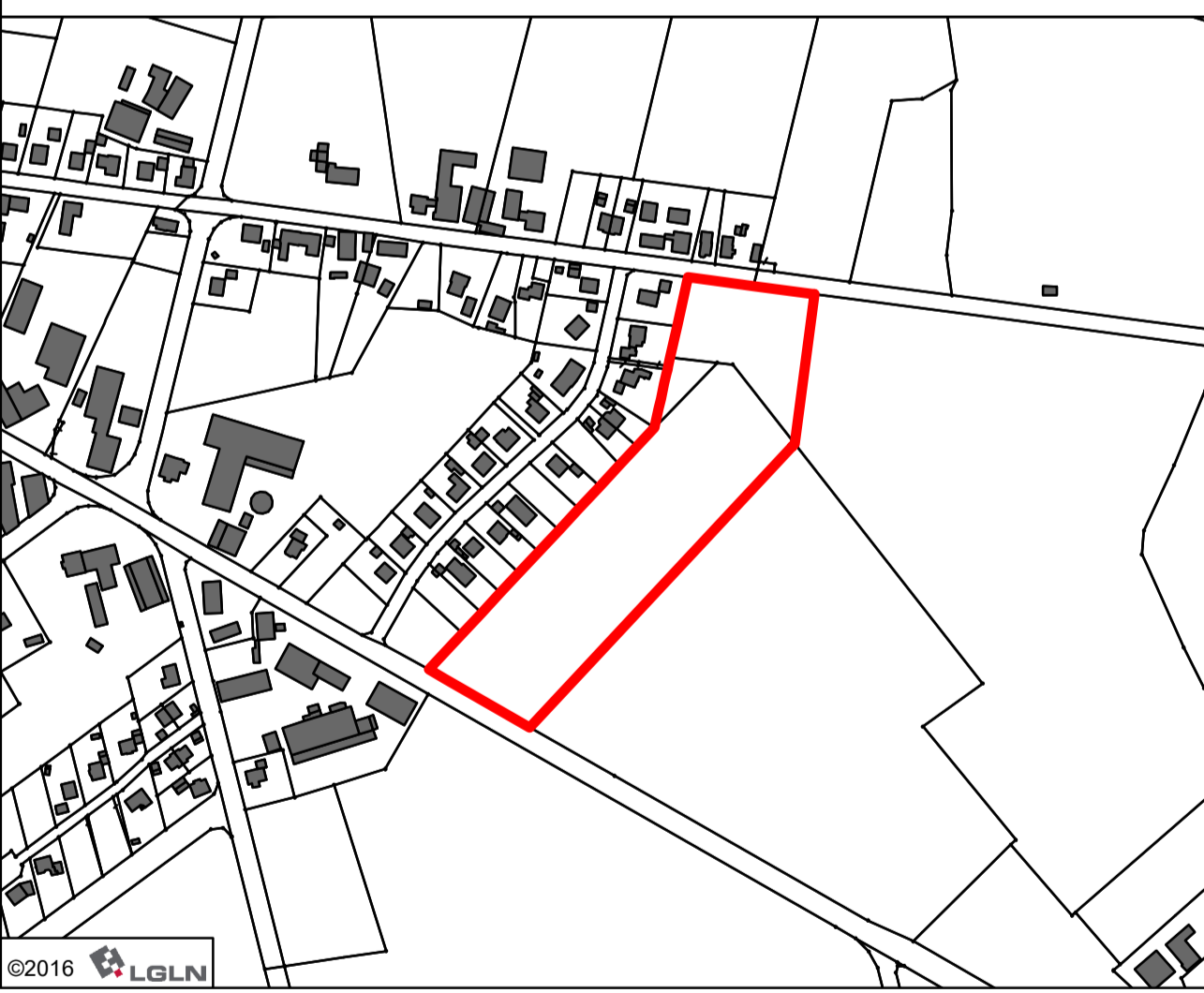
Gekennzeichnete Bauabschnitt

Wasserschutzgebiet Zone III B

Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet Zone III B

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



GEMEINDE SCHEEßEL

ORTSCHAFT ABBENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

„Hohes Feld“

(mit örtlichen Bauvorschriften)

Abschrift

Maßstab 1:1.000
Stand: 18.05.2018