

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am 21.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Vorm Holz", beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Scheeßel, den 22.10.2021
gez. Dittmer-Scheele
Dittmer-Scheele
Bürgermeisterin L.S.

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

©2021
LGLN
Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.01.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den 27.10.2021
gez. Schröder
Off. best. Verm.-Ing. L.S.

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Vorm Holz", wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 12.10.2021

gez. M. Diercks
Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am 25.03.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Vorm Holz" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Vorm Holz" und der Begründung haben in der Zeit vom 19.04.2021 bis einschließlich 21.05.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Scheeßel, den 22.10.2021
gez. Dittmer-Scheele
Dittmer-Scheele
Bürgermeisterin L.S.

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Vorm Holz" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden in der Zeit vom bis einschließlich ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Vorm Holz" und der Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Scheeßel, den
Bürgermeisterin

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Scheeßel hat den Bebauungsplan Nr. 7 "Vorm Holz" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Scheeßel, den 22.10.2021
gez. Dittmer-Scheele
Dittmer-Scheele
Bürgermeisterin L.S.

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 7 "Vorm Holz" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

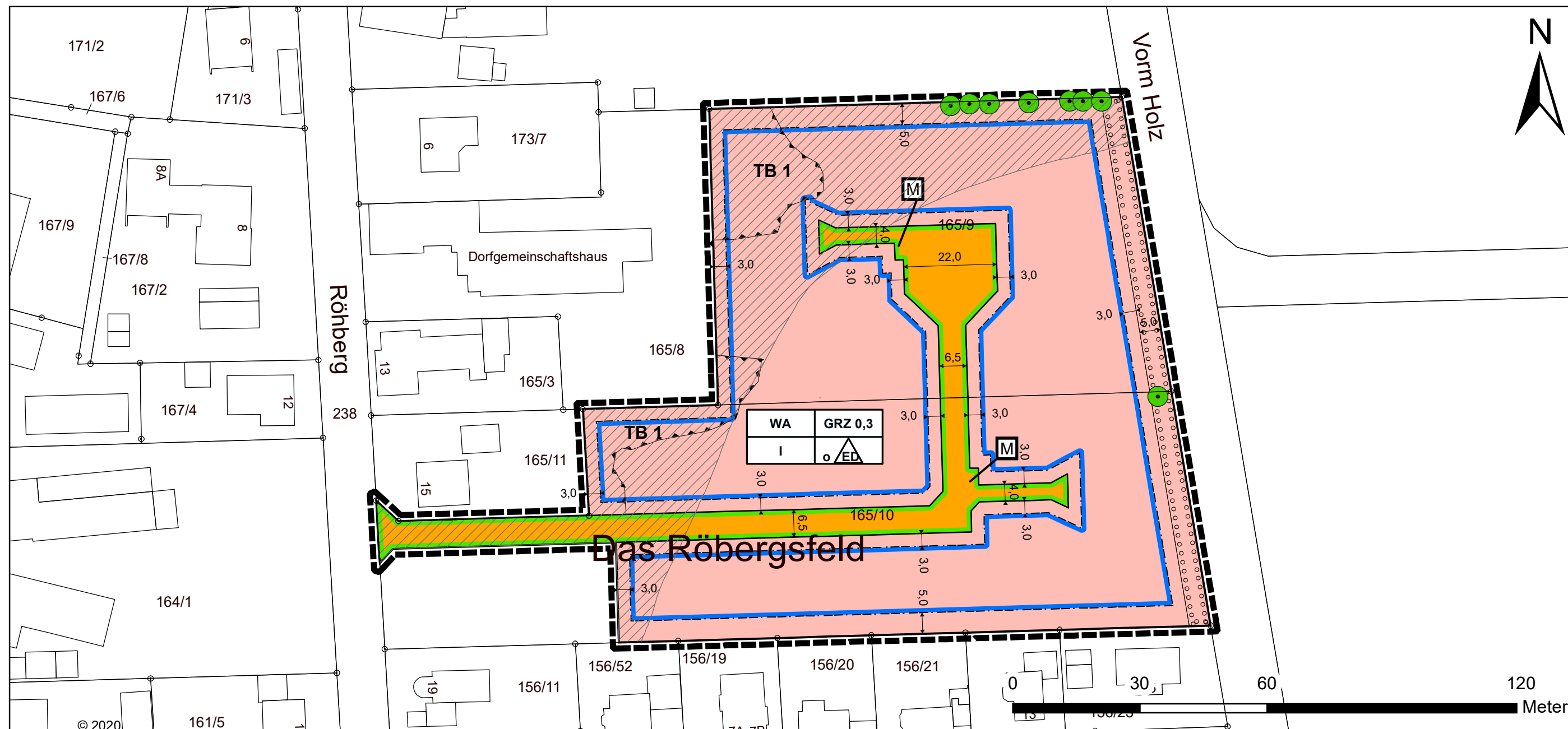
Der Bebauungsplan Nr. 7 "Vorm Holz" ist damit am 15.11.2021 rechtsverbindlich geworden.

Scheeßel, den 15.11.2021
gez. Jungemann
Jungemann
Bürgermeisterin L.S.

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 "Vorm Holz" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Scheeßel, den
Jungemann
Bürgermeisterin



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 und 4 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Spisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohneinheiten, in Doppelhäusern maximal eine Wohneinheit je Haushälfte zulässig.

3. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 700 m² und für Doppelhausgrundstücke 350 m² je Haushälfte.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (Stieleiche - Quercus robur) sind durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

6. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke

Innerhalb der 5 m breiten festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 v. S. 80/120

Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 v. S. 60/100
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	3 v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 v. S. 60/100

* 2 | v. S. 60/100 -> 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x1,25 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 Verbis 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6.2 Anpflanzung von Einzelbäumen auf Privatgrundstücken

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum, in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm (in 1 m über dem Erdboden gemessen) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ein Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 10 - 12 cm (in 1 m über dem Erdboden gemessen) gepflanzt werden. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Auswahl der Arten:

Laubbäume	Deutscher Name
Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Obstbäume	Äpfel
Altländer Pfannkuchen	Boskoop
Bremervörder Winterapfel	Finkenwerder Prinz
Holsteiner Cox	Jakob Lebel
Pflaumen, Zwetschen und Renekloden	
Bühler Frühzwetsche	Hauszwetsche
Oullins Reneklode	Königin Victoria
Birnen	
Conferencebirne	Köstliche von Charnou
Petersbirne	Speckbirne
Süßkirschen	
Bütners Rote Knorpelkirsche	Gr. Prinzessinkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche	Kronprinz zu Hannover
Schneiders Späte Knorpelkirsche	Zum Felde Frühe Schwarze

Pflanzqualität: Die zu verwendende Pflanzqualität ist bei dem Laubbaum Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Die Obstbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden.

Umsetzung: Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren. Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Wohngebäudes. Bei Ausfällen ist ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu leisten.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Geruchsimmissionen

Für den auf der Planzeichnung mit einer Schraffur gekennzeichneten Bereich im Nordwesten des Plangebietes ist mit wahrnehmbaren Geruchsbeeinträchtigungen durch den Betrieb landwirtschaftlicher Anlagen von über 10 % der Jahresstunden zu rechnen. Gem. § 9 Abs. 2 BauGB ist eine Wohnbebauung in diesen Teilen des Plangebietes erst zulässig, wenn vor Umsetzung von Baumaßnahmen nachgewiesen wird, dass der dann entsprechend der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) maßgebliche Immissionswert für Wohngebiete eingehalten wird oder gem. den dann geltenden Regelwerken Ausnahmen im Einzelfall zugelassen werden können.

7.2 Schallimmissionen

Für Gebäude, die innerhalb des Teilbereiches 1 (TB 1) neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

In den gekennzeichneten Bereichen in denen die gewerblichen Geräuschimmissionen die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete der TA Lärm -, 8/98, veröffentlicht im Gemeinsamen Ministerialblatt Nr. 26 vom 28.8.98, Seite 503 ff, tagsüber oder nachts überschreiten, dürfen i. d. R. keine schutzbedürftigen Räume mit zu öffnenden Fenstern oder schutzbedürftige Außenwohnbereiche entstehen.

Kann durch einen Einzelnachweis nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete der TA Lärm -, 8/98, veröffentlicht im Gemeinsamen Ministerialblatt Nr. 26 vom 28.8.98, Seite 503 ff, tagsüber und nachts durch geeignete Maßnahmen 0,5 m vor den geöffneten Fenstern von schutzbedürftigen Räumen und den Außenwohnbereichen eingehalten werden, dürfen diese auch in den gekennzeichneten Bereichen errichtet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Geltungsbereich
Nachstehende Örtliche Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Vorm Holz“ der Gemeinde Scheeßel für die Ortschaft Westerholz.

2. Dächer
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 15 Grad zugelassen. Es sind nur Materialien in roten bis rotbraunen Farbtönen und anthrazit zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. §14 Abs. 1 BauNVO, Wintergärten und Dachaufbauten.

3. Höhenlage der Gebäude
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

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

4. Einfriedungen
(§84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

4.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche innerhalb des Plangebietes sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 m zulässig.

4.2 Einfriedungen sind im gesamten Plangebiet als Mauer, Stabgitterzaun in der Farbe anthrazit und grün, als Holz-Staketenzaun oder als lebende standortheimische Hecke auszubilden.

4.3 Am östlichen Rand der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. Textfestsetzung 4) sind nur offene, blickdurchlässige Einfriedungen zulässig.

4.4 Bezugspunkt ist die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

5. Stellplätze
(§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.

6. Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück
(§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück, ggf. über örtliche Versickerungsanlagen, zu beseitigen. Eine Einleitung in den angrenzenden RW-Kanal ist nur nachrangig auf Nachweis einer fehlenden Versickerungsmöglichkeit durch eine vorgeschaltete Rückhaltevorrichtung mit Drosselung möglich.

Hinweis: Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den 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.

HINWEISE

1. Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung – BauNV O) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung – PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 231-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

2. Altlasten

Es liegen derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes vor. Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

3. Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) anzuzeigen. Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt.

4. Belange des Artenschutzes

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen und über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Zusätzlich ist die Rodung der Gehölze nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02., gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, zulässig. Die Gehölze sind vor der Rodung nochmals von einem Gutachter auf Besatz zu untersuchen.

5. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Flächen von Baugrundstücken sind so herzurichten und zu erhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind gem. § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen und dürfen nicht versiegelt werden. Die flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steinen, Kies o.ä. ist daher unzulässig.

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Scheeßel diesen Bebauungsplan Nr. 7 "Vorm Holz", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Scheeßel, den 22.10.2021

gez. Dittmer-Scheele
Dittmer-Scheele
Bürgermeisterin

L.S.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,3
I
Gründflächenzahl
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)
maximal Anzahl der Vollgeschosse
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Baugrenze
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Müllbehälterstandplatz am Tag der Abholung
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

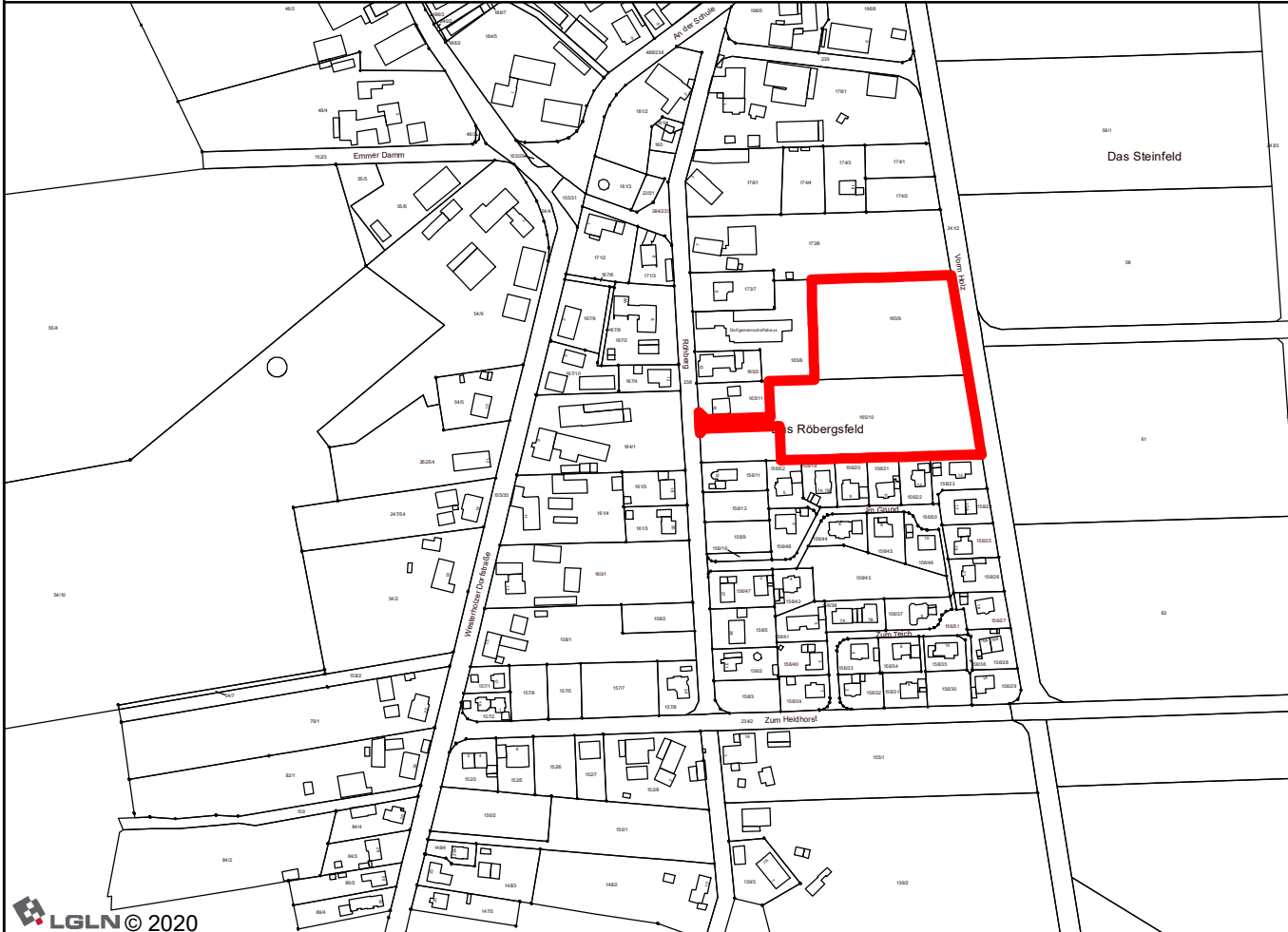
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrünung von Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Erhalt von Einzelbäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 (7) BauGB)
Gechrauchsbeeinträchtigungen bis zu 10 % der Jahresstunden gem. GIRL möglich
(§ 9 (2) BauGB)
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (hier: TF 1)
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



GEMEINDE SCHEEßEL BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "VORM HOLZ" ORTSTEIL WESTERHOLZ

(mit örtlichen Bauvorschriften)

Verfahren gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

ABSCRIFT

Maßstab: 1:1.000
Stand: 19.02.2021