

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Oerel diesen Bebauungsplan Nr. 25 "Hinterm Weißdornweg", bestehend aus der Flächzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung, als Satzung beschlossen.

Oerel, den

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oerel hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hinterm Weißdornweg" beschlossen.

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

Oerel, den

Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000

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

© 2020 LGLN Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Ostniedersachsen

Die Planung erfolgt auf Grundlage der Liegenschaftskarten und wird die städtebaulich bedingbaren baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von) baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist erwandfrei möglich.

Scheffel, den

Off. best. Verm.-Ing.

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hinterm Weißdornweg" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH Große Straße 49 27356 Rotenburg (Wümme) Tel.: 04281 / 92930 Fax: 04281 / 929390 E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den

Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Oerel hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hinterm Weißdornweg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsbüchlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuzeigen.

Oerel, den

Bürgermeister

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Oerel hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hinterm Weißdornweg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsbüchlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuzeigen.

Oerel, den

Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oerel hat den Bebauungsplan Nr. 25 "Hinterm Weißdornweg" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Oerel, den

Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hinterm Weißdornweg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 25 "Hinterm Weißdornweg" ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

Oerel, den

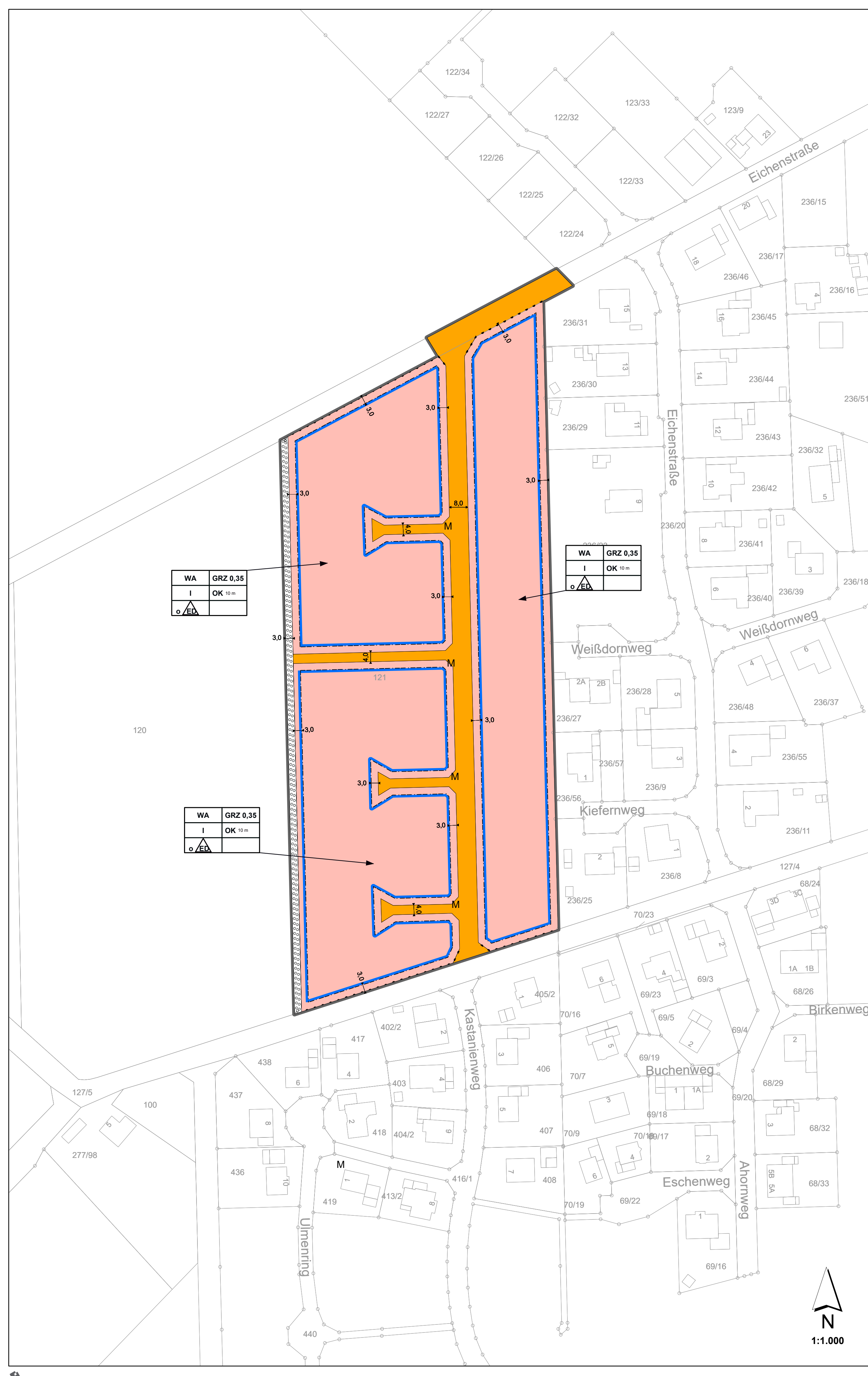
Bürgermeister

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

Inverhüll eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hinterm Weißdornweg" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsverganges nicht geltend gemacht worden.

Oerel, den

Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO eine Oberkante (OK) von 10,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

3. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

4. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 700 m² bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern mindestens 400 m² je Doppelhaushälfte betragen.

5. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25a BAUGB)

Innerhalb der 3 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

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

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,0 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.

Einzaunung: 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 den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind durch die Grundstückseigentümer 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 der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. ALTLASTEN

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. KAMPMITTEL

Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Bodenebenen, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen, zu informieren.

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 Behebung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden.

5. NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN VON BAUGRUNDSTÜCKEN

Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Steinen, Kies o.ä. ist daher unzulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) Nr. 3 BauNVO, § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

OK Oberkante als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

o Offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1) BauNVO, § 22 (2) BauNVO)

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1) BauNVO, § 23 (2) BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

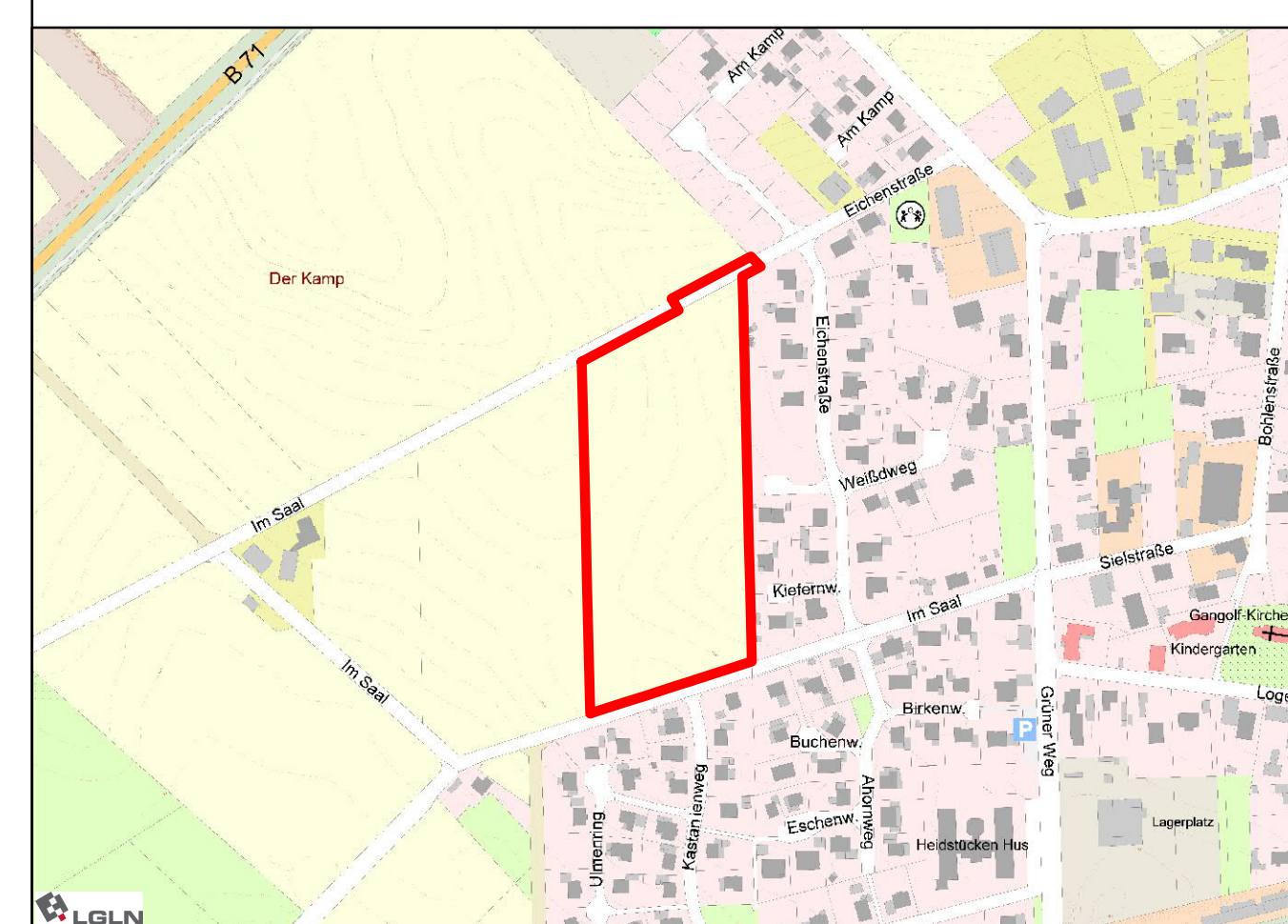
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

M Müllbehälterstellplatz

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



GEMEINDE OEREL Landkreis Rotenburg (Wümme)

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 - Hinterm Weißdornweg -

- Entwurf für die Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB -

Stand: 15.04.2021