

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

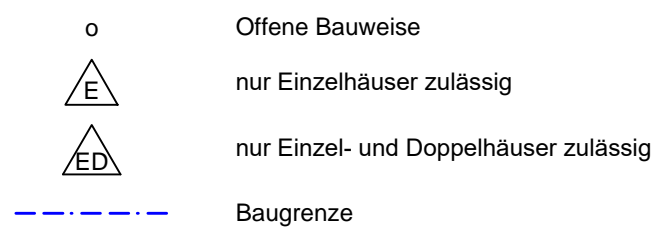


Allgemeine Wohngebiete

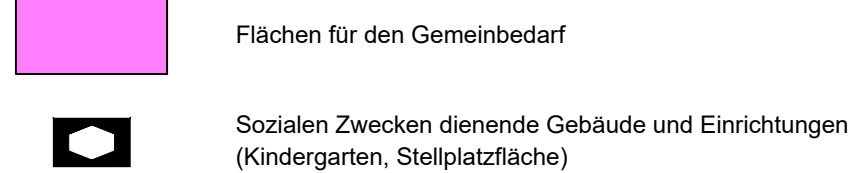
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 0,7 Geschosflächenzahl/GFZ, als Höchstmaß
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ
- z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

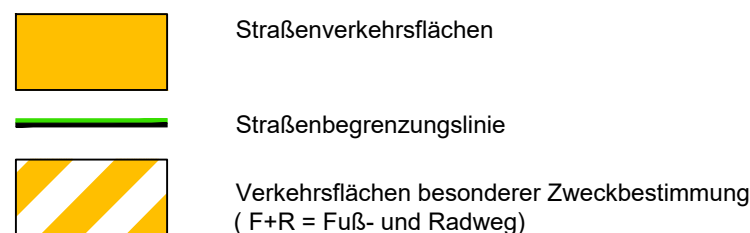
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)



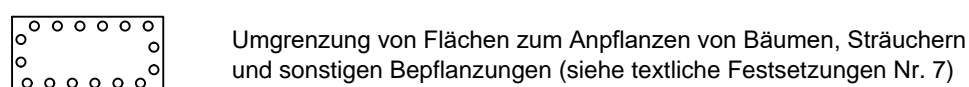
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



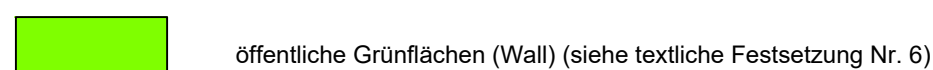
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



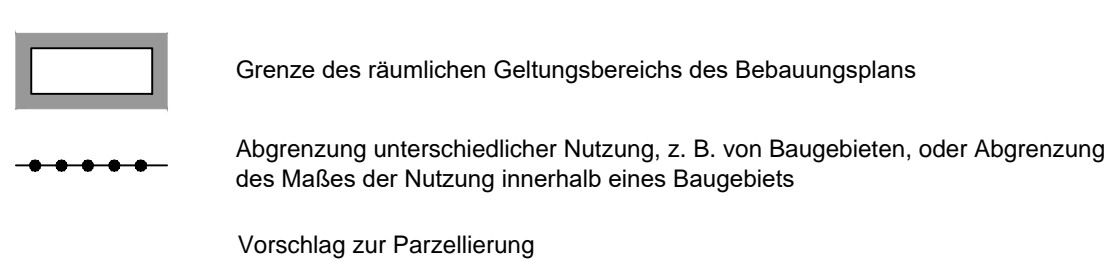
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

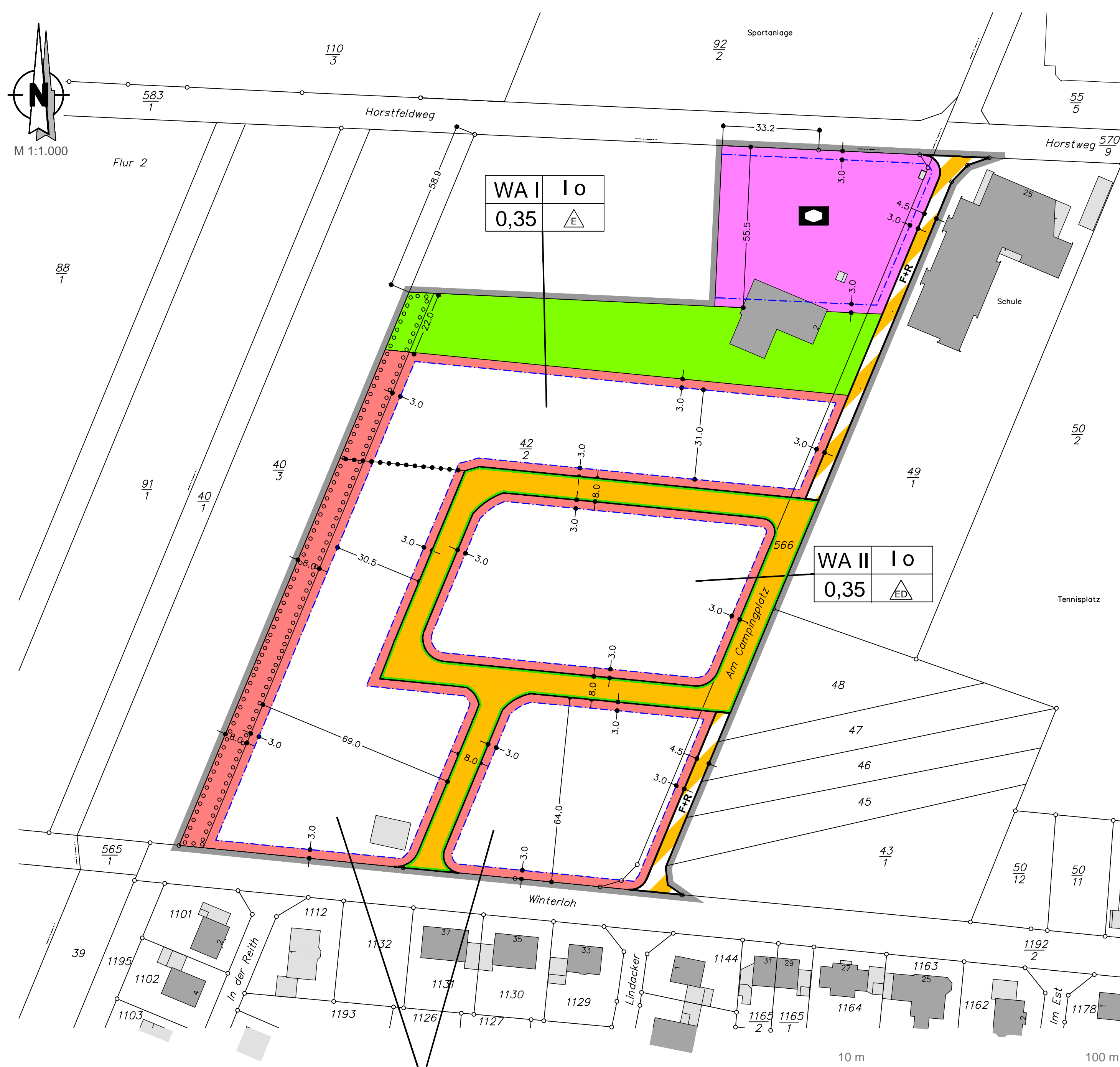


Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Die in Allgemeinen Wohngebieten (WA I, WA II) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Höhe baulicher Anlagen**
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 10 m festgesetzt. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Überbaubare Grundstücksfläche**
Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (§ 23 Abs. 5 Bau).
- Größe der Baugrundstücke**
Die Mindestgröße der Baugrundstücke innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA I, WA II) wird auf 600 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**
5.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA I) sind maximal 4 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
5.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA II) sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen pro Einzel- und Doppelhaus zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Grünfläche**
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung einer bis zu 5,00 m hohen Lärmschutzanlage (Lärmschutzwand) zulässig.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Erstbepflanzung wird durch die Gemeinde erfolgen. Die weitere Unterhaltung des Pflanzstreifens wird an den Grundstückseigentümer übertragen.
Pflanzliste:
Stieleiche (Quercus robur), Birke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Strauchhasel (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).
Pflanzabstand: Sträucher 1,5 x 1,5 m, alle 7 m ist ein Baum etwa in die Mitte der Fläche zu setzen.
Mindestpflanzqualität:
Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm
Sträucher: Sträucher, mind. 4 Triebe, verpflanzl. Höhe 60 - 80 cm
Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf demselben Grundstück zu ersetzen.



Nachrichtlicher Hinweis

- Artenschutz**
Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. Im Falle einer Baufeldräumung innerhalb der Brut- und Aufzuchtphase ist das Baufeld auf Nistplätze zu überprüfen. Sollten Gelege oder Jungvögel vorhanden sein, so ist die Baufeldräumung erst nach dem Flüggewerden der Jungen durchzuführen. Sollte zwischen der Baufeldräumung und dem Baubeginn eine längere Zeit liegen, so ist vor Baubeginn eine erneute Überprüfung erforderlich, sofern nicht geeignete Vergrämsungsmaßnahmen durchgeführt wurden.
- Achtungen**
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.
- Archäologische Denkmalpflege**
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.

Örtliche Bauvorschrift

- Dächer**
 - Im Plangebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten und Dachaufbauten) nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer zulässig.
 - Im Plangebiet sind Dacheindeckungen in den Dachfarben von rot, rotbraun sowie anthrazit zulässig.
- Einstellplätze**
Auf dem jeweiligen Baugrundstück sind pro Wohneinheit mindestens 2 Einstellplätze anzulegen.
- Sockelhöhen**
Die Oberkanten der Erdgeschosßfußbodenhöhe dürfen höchstens 30 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der Fahrbahnhöhe der jeweiligen Erschließungsstraße liegen. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- 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.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 21.11.2017.
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 03.11.2017.

Bebauungsplan

Gemeinde Bothel

"Horstfeld"

mit örtlicher Bauvorschrift - Satzungsfassung -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Bothel diesen Bebauungsplan Nr. 18 "Horstfeldweg", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Bothel, den
(Herr Heinz Meyer) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bothel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Bothel, den
(Herr Heinz Meyer) Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2017 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Vissehbövede, den

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahner Straße 100 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 19.03.2018 / 25.05.2018
(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bothel hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplan und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplan mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt.

Bothel, den
(Herr Heinz Meyer) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bothel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bothel, den
(Herr Heinz Meyer) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bothel, den
(Herr Heinz Meyer) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bothel, den
(Herr Heinz Meyer) Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.
Bothel, den

(Herr Heinz Meyer) Bürgermeister