

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Westerwalsede den Bebauungsplan Nr. 9 „Vor dem Hansmoor“ bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Westerwalsede, den _____
(Hestermann)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Westerwalsede hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Vor dem Hansmoor“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Westerwalsede, den _____
(Hestermann)
Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

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

©2022 LGLN
Landesamt für GeoInformation und
Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.07.2022). 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.
Scheefel, den _____
(Öff. best. Vermessungsbüro)

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 „Vor dem Hansmoor“ wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261/92930 Fax: 04261/92930
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den _____
(M. Diercks)
Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Westerwalsede hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 „Vor dem Hansmoor“ sowie der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 „Vor dem Hansmoor“ und die Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Westerwalsede, den _____
(Hestermann)
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westerwalsede hat den Bebauungsplan Nr. 9 „Vor dem Hansmoor“ und Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Westerwalsede, den _____
(Hestermann)
Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 9 „Vor dem Hansmoor“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

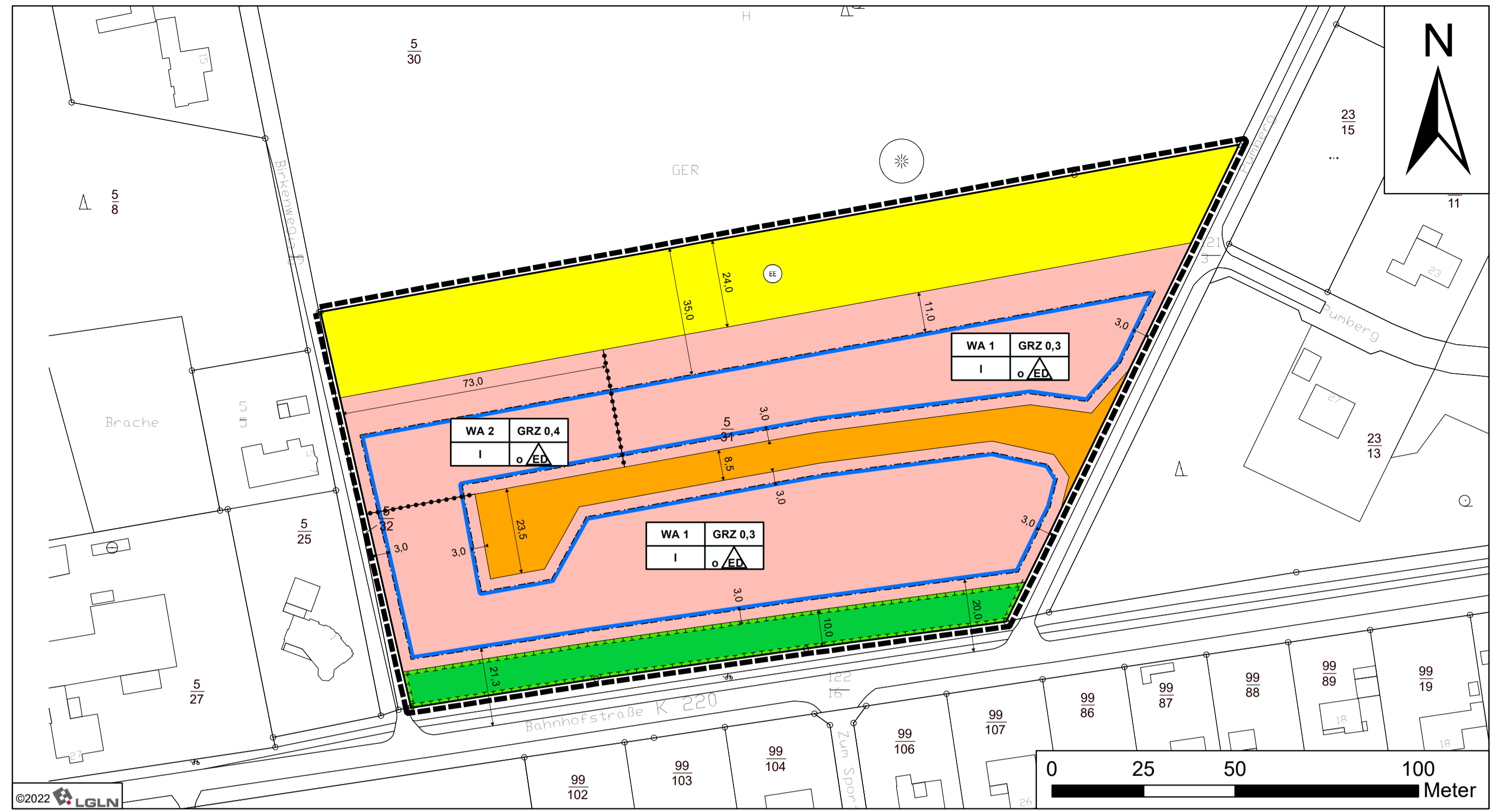
Der Bebauungsplan Nr. 9 „Vor dem Hansmoor“ ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Westerwalsede, den _____
(Hestermann)
Bürgermeister

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9 „Vor dem Hansmoor“ 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.

Westerwalsede, den _____
(Hestermann)
Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 4 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Innerhalb des Gebietes WA 2 wird die Traufhöhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO) auf 4,50 m über Bezugspunkt begrenzt.

Bezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die endgültige Fahrbahnoberkante der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Gebietes WA 1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Innerhalb des Gebietes WA 2 sind davon abweichend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 4 Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

4. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 600 m² je Einzelhaus und mindestens 350 m² je Doppelhaushälfte betragen.

5. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und 23 BauNVO)

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

6. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke
Innerhalb der 10 m breiten Fläche ist eine 6-reihige Baum-Strauchhecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Auswahl der zu verwendeten Arten:

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

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

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,50 m x 1,75 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.

Einzüanung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahren mit einem Wildschutzzäun zu versehen. Der Wildschutzzäun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde in der ersten Pflanzperiode (November bis April) spätestens zwei Jahre nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 9 „Vor dem Hansmoor“. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

7. ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN AUF DEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten sind durch Bäume zu gliedern. Pro Baugrundstück sind ein standortgerechter, gebietyptischer Laubbaum oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume, aus anzutreffenden Lokalsorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die zu verwendende Pflanzqualität ist bei den Laubbäumen 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. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Einzug zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

8. AUSSCHLUSS FOSSILER BRENNSTOFFE (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Innerhalb des Plangebietes dürfen keine fossilen Brennstoffe für die Wärme- und Wasserversorgung verwendet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
Die Oberkante der Erdgeschossfußböden (OKFF) dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straße des Grundstücks, liegen.

2. DÄCHER DER HAUPTGEBÄUDE
2.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15 Grad zulässig. Dächer mit einer Dachneigung unter 15 Grad sind zulässig, wenn sie als begrüntes Dach ausgeführt werden.
2.2 Dacheindeckungen der Hauptdachflächen sind nur als Gründach oder in einheitlicher Farbgebung in den Farbtönen rot (angelehnt an RAL 3000-3005, 3009, 3013), rotbraun (angelehnt an RAL 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024), und anthrazit (angelehnt an RAL 7016, 7021, 7024) zulässig. Dabei sind ausschließlich nicht glänzenden Pfannen und Rustikalpfannen zulässig. Abweichend davon sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

2.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten oder gläserne Fassadenvorbauten/-elemente, Eingangsüberdachungen und Dachaufbauten sind von den oben aufgeführten Bauvorschriften ausgenommen.

3. FARBGESTALTUNG UND MATERIALIEN FÜR AUßENWÄNDE DER HAUPTGEBÄUDE
Für die sichtbaren Außenwände (mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten oder gläserne Fassadenvorbauten/-elemente) sind ausschließlich einheitliche, gedeckte Farben zulässig. Grelle Farbtöne und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

4. EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur mit einer maximalen Höhe von 100 cm zulässig. Die Höhen sind von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks zu messen.

5. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie den zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. 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
BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
PlanzV - Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

2. BODENFUNDE
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3. BODENSCHUTZ / ALTLASTEN
Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist unverzüglich die Genehmigungsbehörde zu informieren.

4. ANBAUBESCHRÄNKUNGEN
Entlang der Kreisstraße 220 sind die Anbaubeschränkungen gem. § 24 NStrG zu beachten. Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Kreisstraße Hochbauten jeder Art (einschließlich Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs) in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, unzulässig. Weiter gehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

5. BELANGE DES ARTENSCHUTZES
Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind zu beachten, dass die Baufeld-freimachung 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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes des Wasserwerks Süd des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land. Die sich daraus ergebenden Einschränkungen und Genehmigungsvorbehalte sind gemäß § 4 der Verordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Süd vom 21.12.2011 zu entnehmen.
Das Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen ist gemäß § 4 Nr. 21 der Wasserschutzgebietsverordnung eingeschränkt zulässig. Vor Einreichung eines Bauantrages oder einer Anzeige ist bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Befreiung zur Durchführung der beschränkt zulässigen Handlung gemäß § 52 Abs. 1 S. 2 WHG zu stellen. Eine Baugenehmigung kann erst dann erteilt werden, wenn die Befreiung vorliegt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG (GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 Grundflächenzahl, Höchstmaß
I Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

5. Grünflächen

Grünflächen

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

7. Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen
Hier: Erneuerbare Energien – Strom- und Wärmeversorgung

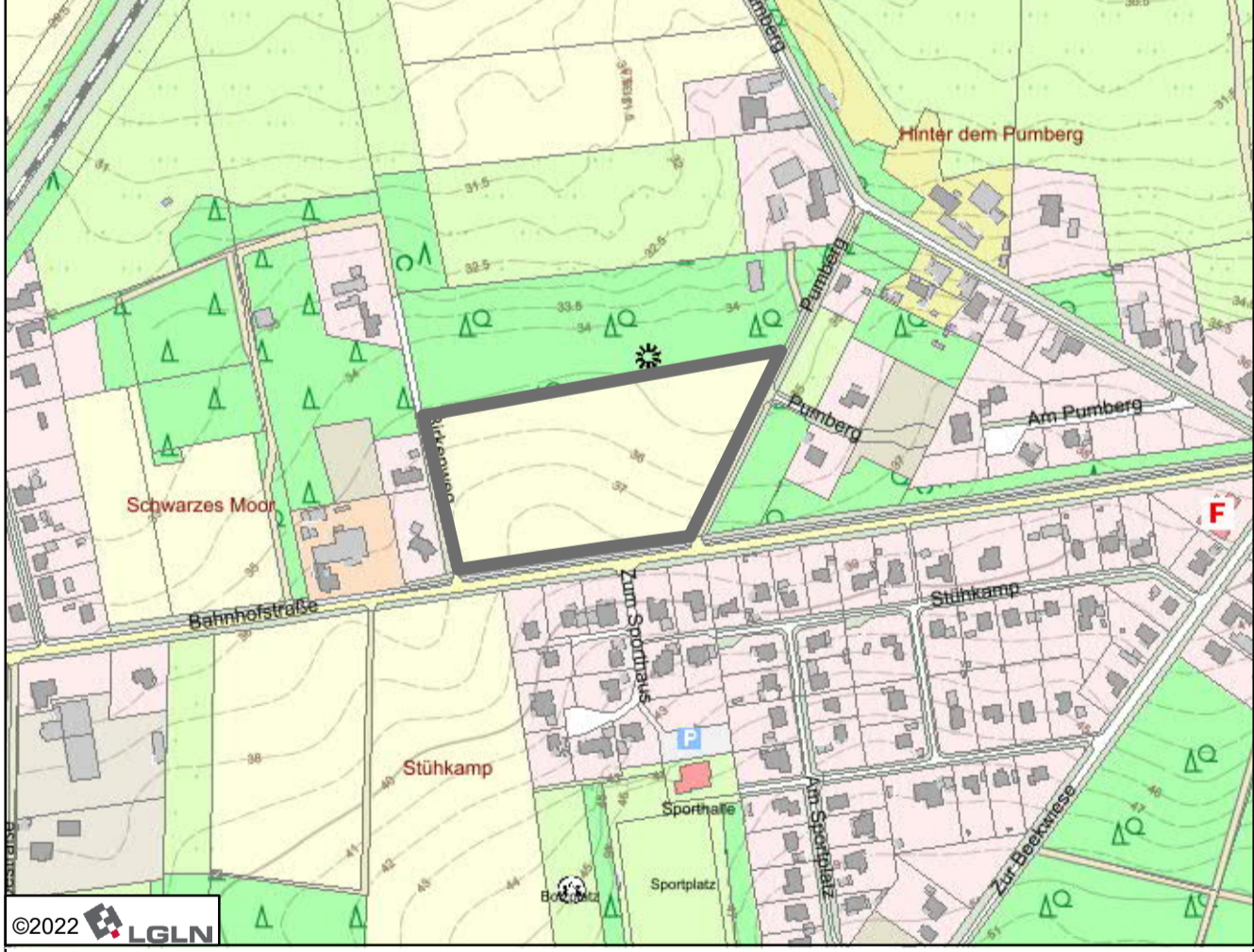
8. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
***** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

9. Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet, hier: Schutzzone IIIB

ÜBERSICHTSPLAN M: 1:5.000



GEMEINDE WESTERWALSEDE BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „VOR DEM HANSMOOR“

- mit örtlichen Bauvorschriften -

Verfahren gem. § 13 b BauGB als Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

- ENTWURF -

Maßstab: 1 : 1.000
Stand: 13.02.2023