

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im WA sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. ZAHL DER WOHNUNGEN

Im WA sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

3. GRUNDFLÄCHE

3.1 Innerhalb des WA darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

4. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Im WA muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 700 m² betragen.

5. NEBENANLAGEN UND GARAGEN

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

6. FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Baum-Strauch-Hecke anzupflanzen.

Auswahl der zu verwendenden 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. 100/140
<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 Sámmlingsunterlage, Stammhöhe 60 – 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,5 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 5-7 Jahren mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt vom Vorhabenträger (Gemeinde Groß Meckelsen) in der ersten Pflanzperiode (November-April) nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

7. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMÄßNAHMEN AUßERHALB DES BAUGEBIETS

Die außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück 24/3 der Flur 7 der Gemarkung Groß Meckelsen durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Plangebiet zugeordnet.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete
GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
I Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Sonstige Planzeichen

M Müllbehälterabstellplatz
Grenze des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

W III Wasserschutzgebiet

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. DÄCHER

1.1 Im Plangebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten und Dachaufbauten) nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15 Grad zulässig.

1.2 Dacheindeckungen sind nur in einheitlicher Farbgebung in den Farbtönen rot-, rotbraun, grau und anthrazit zulässig. Dabei sind unglasierte und nicht reflektierende Materialien zu verwenden. Ausgenommen sind Solar- und Photovoltaikanlagen.

2. SOCKELHÖHEN

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

3. 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.

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Groß Meckelsen diesen Bebauungsplan Nr. 7 "Im Meestfeld III", bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Groß Meckelsen, den 09.09.2015

gez. Detjen LS
(Detjen)
Bürgermeister

HINWEISE

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. Jahrgang 2013 Teil I Nr. 29).

WASSERSCHUTZGEBIET
Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Groß Meckelsen des Wasserverbandes Bremervörde. Die sich daraus ergebenden Einschränkungen und Genehmigungsvorbehalte sind § 4 der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Groß Meckelsen vom 30.09.1988 zu entnehmen.
Die Errichtung von baulichen Anlagen für Wohnzwecke ist gemäß § 4 Nr. 21a der Wasserschutzgebietsverordnung beschränkt 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.
Bei der Anwendung des „Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz“ (EEVärmeG) ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 4 Nr. 34 und 38 der Wasserschutzgebietsverordnung Erdauflüsse und Bohrungen zum Betrieb von Wärmepumpen mit Erdsonden beschränkt zulässig sind. Die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen ist im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Gemeinde Groß Meckelsen hat in seiner Sitzung am 09.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Meestfeld III" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 06.11. bis 23.12.2014.ortsüblich bekannt gemacht worden.
Groß Meckelsen, den 08.01.2015

gez. Detjen LS
(Detjen)
Bürgermeister

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
©2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Otterndorf
Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.05.2015). 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.
Scheeßel, den 28. September 2015

gez. Schröder LS
(Off. best. Vermessungsg.)

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Meestfeld III" wurde ausgearbeitet von der
Planungsgesellschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de
Rotenburg (Wümme), den 24.09.2015

gez. Diercks LS
(Diercks)
Planverfasser

4. Der Rat der Gemeinde Groß Meckelsen hat in seiner Sitzung am 22.04.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Meestfeld III" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 29.04. bis 17.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Meestfeld III" und der Begründung haben vom 15.05. bis zum 16.06.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Groß Meckelsen, den 30.09.2015

gez. Detjen LS
(Detjen)
Bürgermeister

5. Der Rat der Gemeinde Groß Meckelsen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Meestfeld III" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Meestfeld III" und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Groß Meckelsen, den

(Detjen)
Bürgermeister

6. Der Rat der Gemeinde Groß Meckelsen hat den Bebauungsplan Nr. 7 "Im Meestfeld III" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.09.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Groß Meckelsen, den 30.09.2015

gez. Detjen LS
(Detjen)
Bürgermeister

7. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Meestfeld III" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.09.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 7 "Im Meestfeld III" ist damit am 15.09.2015 rechtsverbindlich geworden.
Groß Meckelsen, den 30.09.2015

gez. Detjen LS
(Detjen)
Bürgermeister

8. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Meestfeld III" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Groß Meckelsen, den

(Detjen)
Bürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE 1:5.000

GEMEINDE GROß MECKELSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

„Im Meestfeld III“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Stand: 03.07.2015

M 1: 1000 0 25 50 100 Meter

GEMEINDE GROß MECKELSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

„Im Meestfeld III“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Stand: 03.07.2015

M 1: 1000 0 25 50 100 Meter