VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hamersen hat in seiner Sitzung am 12.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Hamersbruch" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.03.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

HAMERSEN, 30.06.2016

(Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte Maßstab : 1 : 1.000
Quelle : Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Verden
© 2014

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Bremervörde,

(Unterschrift LGLN / Katasteramt BRV)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
GULEKE + PARTNER BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG 21640 HORNEBURG

Horneburg, 11.2015

(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.12.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Entwurfsbegründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am 08.03.2016 bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht haben vom 23.03.2016 bis 25.04.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen öffentlich ausgelegen.

HAMERSEN, 30.06.2016

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.06.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit dem Umweltbericht beschlossen.

HAMERSEN, 30.06.2016

(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 30.06.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (W) bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.2016 rechtsverbindlich geworden.

HAMERSEN,

(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des der Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden.

HAMERSEN,

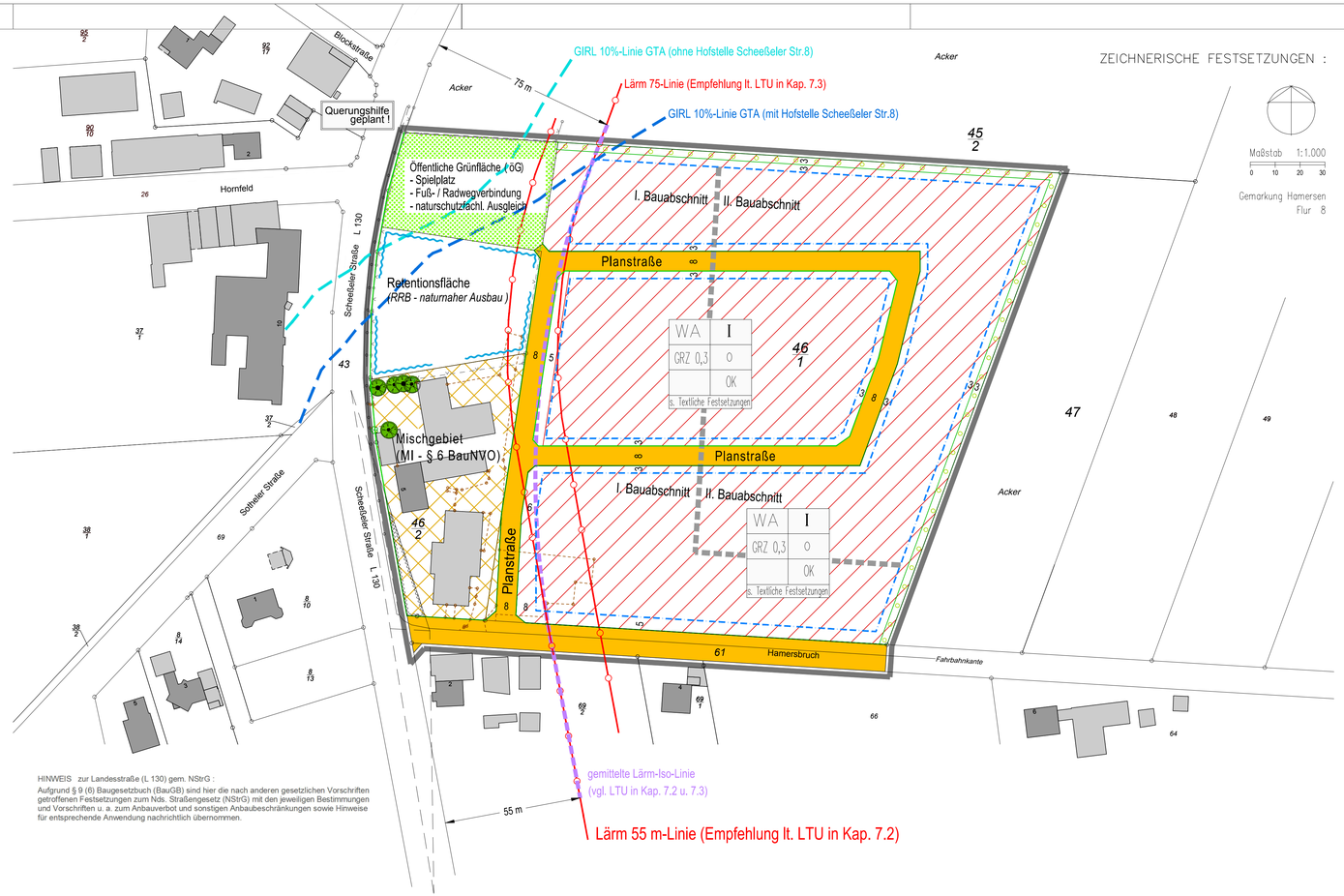
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL :

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) jeweils in der zurzeit geltenden Fassung,
hat der Rat der Gemeinde Hamersen diesen Bebauungsplan Nr. 6 "Hamersbruch"
bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. NBauO, als Satzung beschlossen.

HAMERSEN, 30.06.2016
(DS)

(Bürgermeister)



HINWEIS zur Landesstraße (L 130) gem. NStrG :
Aufgrund § 9 (6) Baugesetzbuch (BauGB) sind hier die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen zum Nds. Straßengesetz (NStrG) mit den jeweiligen Bestimmungen und Vorschriften u. a. zum Anbauverbot und sonstigen Anbaubeschränkungen sowie Hinweise für entsprechende Anwendung nachrichtlich übernommen.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :

Maßstab 1:1.000
0 10 20 30

Gemarkung Hamersen
Flur 8

PLANZEICHENERKLÄRUNG : Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG :

WA – Allgemeines Wohngebiet (WA – § 4 BauNVO) [§ 9 (1) Nr.1 BauGB] (s. Textliche Festsetzung)

MI – Gemischtes Baugebiet (MI – § 6 BauNVO) [§ 9 (1) Nr.1 BauGB] (s. Textliche Festsetzung)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN

GRZ 0,6	Grundflächenzahl (GRZ als Dezimalzahl) gem. § 17 BauNVO (s. Textliche Festsetzung)
I	Zahl der Vollgeschosse (röm. Ziffer als Bsp.) als Höchstmaß [§ 20 (1) BauNVO]
TH	Höhe baulicher Anlagen: Traufhöhe (TH) (s. Textliche Festsetzung)
FH	Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe (FH) (s. Textliche Festsetzung)
OK	Höhe baulicher Anlagen: OK=Oberkante als Bezugsebene (s. Textliche Festsetzung)

BAUWEISE / BAUGRENZE:

o – Offene Bauweise (o – § 22 (2) BauNVO) (s. Textliche Festsetzung)

Nicht überbaubare Fläche (s. Textliche Festsetzung)
Baugrenze [§ 23 BauNVO]
überbaubare Fläche [§ 9 (1) Nr.2 BauGB]

VERKEHRSFLÄCHE :

Straßenbegrenzungslinie [§ 9 (1) Nr.11 BauGB]
Straßenverkehrsfläche [§ 9 (1) Nr.11 BauGB]

FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT:

RRB – Oberflächenentwässerung / Retentionsfläche (RRB –in naturnahem Ausbau) [§ 9 (1) Nr.16 BauGB]

PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE U. ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT :

Zu erhaltender Einzelbaum [§ 9 (1) Nr.25 BauGB] (s. Textliche Festsetzung)

Fläche für lineare / flächenhafte Anpflanzungen zur Ortsrandentwicklung. Nur standortgerechte Gehölze zulässig [§ 9 (1) Nr.20 BauGB] (s. Textliche Festsetzung)

SONSTIGE PLANZEICHEN :

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes [§ 9 (7) BauGB]

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind [§ 9 (1) Nr.10 BauGB] (s. Textliche Festsetzung)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER :

gemittelte Iso-Linie gem. Schalltechnische Untersuchung, erstellt vom TÜV Nord, HH 11/2013
Iso-Linie gem. Gutachten zur Geruchsimmssions-Richtlinie (GRL)
Iso-Linie gem. Gutachten zur Geruchsimmssions-Richtlinie (GRL), erstellt und ergänzt vom Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 07/2013

Abgrenzung 1. und 2. Baubschnitt im Sinne der Vorgaben der Regionalplanung

GEMEINDE HAMERSEN

SAMTGEMEINDE SITTENSEN
LANDKREIS ROTENBURG (W)

BEBAUUNGSPLAN NR. 6
" Hamersbruch "

mit örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO

Vorlage zur Bekanntmachung gem. § 10 BauGB – Unterschrift

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN / BAUWEISE [§ 9 (1) Nr.1 BauGB]

1.1 Im WA-Gebiet (WA - § 4 BauNVO)
1.1.1 sind pro Baugrundstück maximal 2 Wohneinheiten (Wo) in einem Gebäude zulässig.
1.1.2 darf die Oberkante (OK) Fertig-Fußboden der Erdgeschosse 0,5 m über erschließender Verkehrsfläche nicht überschreiten. Als Bezugspunkt der OK Verkehrsfläche gilt die Straßenmitte des höchsten Anschusses des Baugrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche.
1.1.3 sind pro Wohneinheit (Wo) auf den Baugrundstücken Flächen für 2 PKW-Einstellplätze von mindestens 18 qm dauerhaft herzustellen.

1.2 Im MI-Gebiet (MI - § 6 BauNVO)
1.2.1 sind nur solche Arten von Nutzungen zulässig, die die angrenzenden WA-Nutzungen nach § 4 BauNVO nicht wesentlich stören.
1.2.2 sind selbstständige Lagerplätze nicht zulässig.
1.2.3 sind Vergnügungsstätten (u. a. **Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,** i. S. v. §§ 4 (3) Nr. 2 und 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO nicht zulässig.
1.2.4 ist die Überschreitung abweichend von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) i. S. von § 19 (4) S. 3 BauNVO für befahrbare und versiegelte Betriebsflächen um bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig, wenn die Herstellung der Befestigungsart dauerhaft in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau im Sinne einer nachhaltigen Eingriffsminderung erfolgt.

1.3 Im Geltungsbereich sind abweichend von § 5 (2) NBauO i. V. m. § 9 (1) Nr. 2a BauGB Grenzabstände von 1 H einzuhalten.
Der Mindestabstand von 3 m gem. NBauO bleibt davon unberührt.

2 GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN [§ 9 (1) Nr.1 BauGB]
Innerhalb der 3 Meter breiten und nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Planbereiches, d. h. zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, sind Garagen i. S. von § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig. Für das MI-Gebiet wird auf die Anforderungen des Nds. Straßengesetzes (NStrG) sowie die betroffenen Belange der Landesstraße im Zusammenhang mit diesem Geltungsbereich verwiesen.

3 FLÄCHE, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN IST, UND IHRE NUTZUNG [§ 9 (1) Nr.10 BauGB]
Innerhalb der Flächen (Sichtfelder), die von Bebauung freizuhalten sind, ist aus Gründen der Verkehrssicherheit (Anfahrsicht) jede Nutzung zwischen 0,7 und 2,5 Metern über OK Fahrbahndecke unzulässig bzw. von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs freizuhalten. Bäume, Gehölze, Lichtmaste, Signalgeber und ähnliches können innerhalb der Sichtfelder im beschränkten Maße zugelassen werden, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken. Die Flächen können gärtnerisch mit Einzäunung unter Berücksichtigung der v. g. Festsetzungen genutzt werden.

4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE [§ 9 (1) Nr.15 BauGB]
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche u. a. mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem WA-Gebiet und einer beabsichtigten Querungshilfe an der L 130 zulässig.

Fortsetzung TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

5 PLANUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT : [§ 9 (1) Nr. 20/25 BauGB]

5.1 Alle Pflanzarbeiten sind im Sinne der DIN 18916 - Pflanzen und Pflanzarbeiten (Pflanzenqualität, Bodenvorbereitung, Sicherung, Entwicklungspflege) fachgerecht durchzuführen (vgl Vorgaben und Angaben im Umweltbericht (vgl. Anhang zur Begründung). Die Maßnahmen sind nach Durchführung der öffentlichen Erschließungsanlagen herzustellen. Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Rohbaus abschließend herzustellen.
Pflanzschema und Qualitäten der Anpflanzung sind im Sinne der Maßnahme 1 (M 1) des Umweltberichtes herzustellen.

5.2 Je Wohneinheit ist auf dem Baugrundstück im Sinne der Maßnahme 2 (M 2) ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen.
Qualität zum Pflanzzeitpunkt : Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm.
Insbesondere sind folgende Arten zulässig : Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Winterlinde und Eberesche. Alternativ werden auch hochstämmige Obstbäume folgender Arten empfohlen :
Apfelsorten : Knebusch, Martini, Rotfranch, Zitronenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Grafensteiner,
Birnensorten : Bürgermeisterbirne, Gute Graue, Ohnhüschen.
Weitere Gehölzarten sind der Auswahlliste im Anhang IV zum Umweltbericht zu entnehmen.

5.3 Im Planbereich sind die festgesetzten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind jeweils durch zwei Anpflanzungen von Stieleichen mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen.
Die Fläche im Kronenbereich ist als Blühwiese zu entwickeln bzw. dauerhaft zu erhalten.

5.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (öG) sind mehrere Zweckbestimmungen / Nutzungen wie z. B. ein Spielplatz, Anlage von Fuß- und Radweg in Verbindung mit einer künftigen Querungshilfe (außerhalb des Planbereiches) verträglich anzuordnen.
In Ergänzung der v. g. öffentlichen Zweckbestimmungen / Nutzungen sind naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen zur Pflege und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes zu entwickeln. Alternativ bzw. in Kombination sind Maßnahmen (vgl. Maßnahmen 4 und 5 (M 4 / M 5)) zur Entwicklung einer Streuobstwiese und oder als Feldgehölz bzw. auch grünordnerisch gestaltende Baum- / Strauchhecken zulässig.

6 ZUORDNUNG VON EXTERNER KOMPENSATION [§ 9 (1a) BauGB]
Die planungsrechtlich erforderliche Ausgleichsfläche [§ 1a (3) / § 9 (1a) BauGB] ist gem. §135 a - c BauGB den Flächen für Wohngebiet zugeordnet.
Verbleibende Eingriffsdefizite werden in der Gemarkung Hamersen, Flur 7, auf einer Teilfläche des Flurstückes 23/2, extern kompensiert.

7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) [§ 9 (1) Nr.23 BauGB]
Im MD-Gebiet sind Räume zum ständigen Aufenthalt nach NBauO, wie z. B. Schlafräume und oder Kinderzimmer, bei Nutzungsänderung durch Um- oder Neubau auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Bei Beurteilungspegeln > 45 dB(A) nachts sind aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach NBauO :

Gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 80 (3) und 84 Nds. Bauordnung (NBauO) sind für die Ausführung des Bebauungsplanes folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt :

1. Außenwandmaterialien :
Nicht zulässig sind sichtbare Holzblockbohlen.

2 Dacheindeckung :
Zulässig ist Pfanneneindeckung in der Farbgebung RAL 2001 bis 3003 (rot bis rotbraun) und RAL 7010 bis 7033 (grau bis anthrazit).

3 Ausnahmen von den Ziffern 1 bis 3 gelten für Nebenanlagen (untergeordnete Bauteile und Anlagen wie z. B. Überdachungen, Wintergärten etc.) nach § 14 (1) BauNVO.

4 Diese Bauvorschriften gelten nicht für Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO.

5 Solaranlagen sind zulässig, sofern sie in der Fassade oder Dachhaut liegen oder parallel dazu im Abstand bis maximal 0,2 m.

6 Anlagen der Außenwerbung (§ 50 NBauO) sind zulässig :
6.1 nur unterhalb der Traufe bzw. im Giebeldreieck (nicht innerhalb der Dachfläche) der Gebäude und nur in nicht selbstleuchtender Ausführung.

6.2 nur im Bereich der Grundstückszufahrt in selbstleuchtender Ausführung bis zu einer Flächengröße von 3 qm und bis zu einer Höhe von 4 Metern über mittlerer OK erschließender Verkehrsfläche.

6.3 nicht als bewegte (blinkend, flackernd, wiederkehrend, o. a.) Leuchtanzeigen bzw. Lichtketten.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN :
Ordnungswidrig im Sinne der NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (3) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEIS zum Lärmschutz :
Der Planbereich ist durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet (vgl. Lärmtechnische Untersuchung im Anhang zur Begründung). Im Abstand bis zu 75 Metern östlich der Landesstraße sind, insbesondere im MI-Gebiet, besondere Anforderungen an den Lärmschutz erforderlich.
Auf die Bestimmungen und Einhaltung von Grenzwerten nach TA Lärm bei Verwendung von Außenbauteilen von zum Aufenthalt von Menschen bestimmter Räume im Sinne der NBauO wird verwiesen. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 können je nach Lage und Höhe der schutzwürdigen Räume nicht überall eingehalten werden.
Im Einzelfall müssen für die jeweiligen Lärmpegelbereiche wirksame Schallschutzmaßnahmen für Wohn- / Büronutzungen zur Anwendung kommen. Gleiches gilt es auch für Lüftungseinrichtungen zu beachten.

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
21640 HORNEBURG VORDAMM 12 04163-7731 808161
Guleke-Partner@T-online.de Das Team für Ihre Pläne www.gulekeundpartner.de

03/14, 11/14, 12/14, 02/15, 06/15, 07/15, 12/15, 02/16, 06/2016
6340