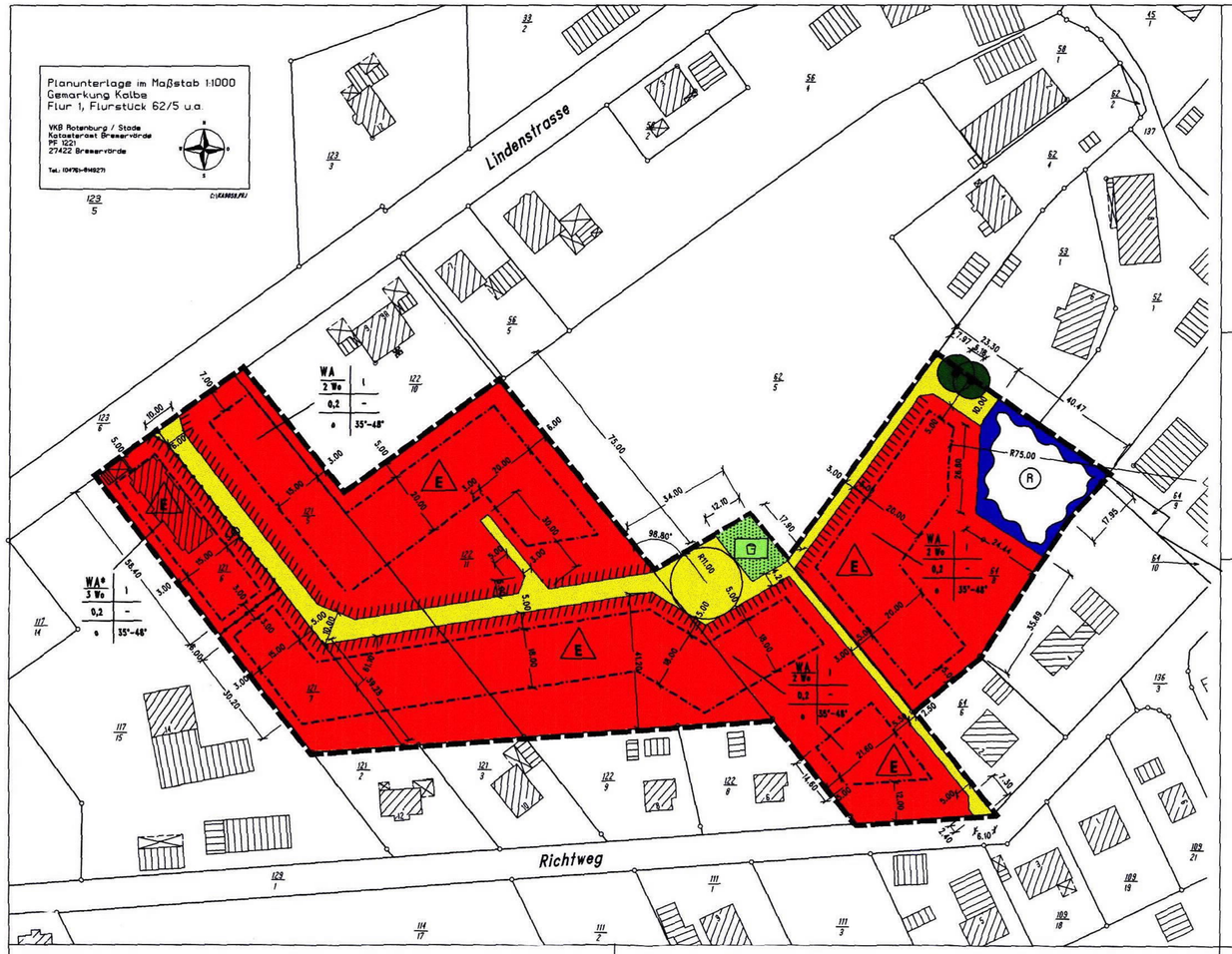

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56,97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Kalbe den Bebauungsplan Nr. 5 'Im Lohfeld' bestehend aus der Satzung sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Kalbe, den 20.10.2003

gez. Kleindworth (Siegel)

Ratsvorsitzender ..... Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat/~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde Kalbe hat in seiner Sitzung am 17.07.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Im Lohfeld' beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Kleindworth

Gemeindedirektor

Plangrundlage

Kartengrundlage: Gemarkung Kalbe
Liegenschaftskarte: Flur 1, Flurstücke 121/5, 122/11, 62/5 u.a.
Maßstab 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche 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 städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand 28.10.99) Sie ist hinsichtlich der Darstellung von Grenzen und baulichen Anlagen einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bremervörde, den 06.11.2003
Katasteramt Bremervörde gez. Denkelmann

Öffentliche Auslegung

Der Rat/~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde Kalbe hat in seiner Sitzung am 15.04.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Ort der öffentlichen Auslegung wurde am 07.08.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 18.08.2003 bis zum 19.09.2003 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kalbe, den 22.09.2003 gez. Kleindworth
(Unterschrift)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Kalbe hat den Bebauungsplan sowie die Begründung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.10.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Kalbe, den 20.10.2003 gez. Kleindworth
(Unterschrift)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 BauGB am 15.01.2004 im Amtsblatt ~~für den Landkreis Rotenburg (W.)~~ bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist somit am 15.01.2004 in Kraft getreten.

Kalbe, den 22.01.2004 gez. Kleindworth
(Unterschrift)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Kalbe, den ....
(Unterschrift)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Kalbe, den ....
(Unterschrift)

Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Verkehrsfläche – Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 2 Wo — höchstens 2 Wohneinheiten je Einzelhaus (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 0,2 — Grundflächenzahl 0,2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- o — offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- I — eingeschossige Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 35°-48° — Dachneigung mindestens 35° und höchstens 45° (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- G — Öffentliche Grünfläche (Spielplatz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- R — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflußes (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Textliche Festsetzungen

Es gilt die BauNVO von 1998.

1.1 Art der Nutzung WA

Das Plangebiet wird nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Zulässig sind
- Wohngebäude
- Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 qm.
- nicht störende Handwerksbetriebe

Ausgeschlossen werden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke beträgt 1.000 qm.
Nebenanlagen –abgesehen von Einfriedungen gem. § 15 NBauO– und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in den schraffierten Bereichen (3 m zu beiden Seiten der Erschließungsstraße).
Die Traufhöhe ist zwischen 3,00 m und 3,50 m gemessen vom Niveau der dazugehörigen Erschließungsstraße zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen sind Ausnahmen zulässig.
Die Firsthöhe darf die Höhe von 8,00 m gemessen vom Niveau der dazugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.
Das Baufenster WA* geht auf den Bestand ein und läßt 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zu.

1.3 Entwässerung

Das Regenwasser ist –soweit es die Bodenverhältnisse zulassen– auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Das übrige Regenwasser wird zu dem Regenrückhaltebecken geleitet. Der Überlauf wird in den vorhandenen Kanal entlang der Bahnhofstraße geführt und über einen Städtebaulichen Vertrag abgesichert. Der genaue Verlauf der Leitung wird im Zuge der Ausführungsplanungen festgelegt.

1.4 Grünplanung und Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Je 50 qm versiegelter Fläche ist von den Grundstückseigentümern ein Laubbaum in den dazugehörigen Hausgärten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Zulässig sind folgende Pflanzen:
Ahorn (Acer pseudoplatanus/platanoides)
Birke (Betula pendula)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Eiche (Quercus robur)
Erle (Alnus glutinosa)
Linde (Tilia cordata)
Standortheimische Obstbäume
Zu pflanzen sind Hochstämme oder Stammbüsche mit einem Stammumfang von mindestens 14–16 cm.

Alle 15 m entlang der Erschließungsstraße ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu pflanzen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16–18 cm. Die Baumscheibe umfaßt mindestens 9 qm und ist gärtnerisch anzulegen.

Zulässig sind folgende Pflanzenarten:
Ahorn (Acer pseudoplatanus/platanoides)
Birke (Betula pendula)
Eiche (Quercus robur)
Linde (Tilia cordata)
Abgang ist durch Neupflanzung zu ersetzen.

Die übrige Kompensation erfolgt auf einer Fläche von ca. 1,22 ha innerhalb des Flurstückes 47/11 (Gemarkung Kalbe, Flur 3) als Waldentwicklung im Grünlandbereich (vgl. Kap. Grünordnung in der Begründung).

(2) Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs. 3 NBauO können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

2.1 Dächer

Es sind nur Dachneigungen zwischen 35° und 48° zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Ausnahmen sind auch für untergeordnete Bauteile zulässig.
Es sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Pultdächer zulässig.
Es sind nur pfannengedeckte Dächer in den Farbtönen rot, rotbraun und anthrazit zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sowie untergeordnete Bauteile gilt diese Festsetzung nicht.
Für Wintergärten und Solaranlagen gelten diese Festsetzungen nicht. Unabhängig von den verwendeten Materialien, der Dachform und -neigung sind Wintergärten und Solaranlagen zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (siehe auch 2.5)

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist nur Verblendmauerwerk in rot und rotbuntem Klinker bzw. Mauerziegel zulässig.
Holz ist für die Fassadengestaltung nur ausnahmsweise zulässig und nur in Naturtönen.
Für Wintergärten und Solaranlagen gelten diese Festsetzungen nicht. Unabhängig von den verwendeten Materialien sind Wintergärten und Solaranlagen zulässig.

2.3 Grundstückseinfriedungen

Für die Grundstückseinfriedungen zur Straßenfront sind nur Holzstaketzäune, Laubgehölzhecken (Hainbuche, Rotbuche, Liguster oder Weißdorn) sowie Feldsteinmauern zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen zur Straßenfront darf maximal 1,20 m –gemessen von dem Straßenniveau der Erschließungsstraße in Höhe der Grundstückszufahrt– betragen.

2.4 Zuwegungen und Grundstücksauffahrten

Für die notwendige Befestigung von Zufahrten und Wegen sind nur wasserdurchlässige Materialien und Pflasterungen zulässig.

2.5 Nebenanlagen und Garagen

Für Nebenanlagen und Garagen sind nur die Materialien des Hauptgebäudes zulässig oder Holz in Naturtönen.

Beglaubigte Abschrift

Bebauungsplan Nr. 5
"Im Lohfeld"
Gemeinde Kalbe
Samtgemeinde Sittensen

M 1:1000

VERMESSUNGS- UND INGENIEURBÜRO NEUMANN + GRUBER
Parkstraße 8
21682 Stade
Tel.: 04141/45353
Fax: 04141/45345
mail: dhyg-neumann@t-online.de

Erarbeitet und gezeichnet: Dipl.-Ing. Simon, Stadtplanerin — Plandarstellung, Oktober 2003