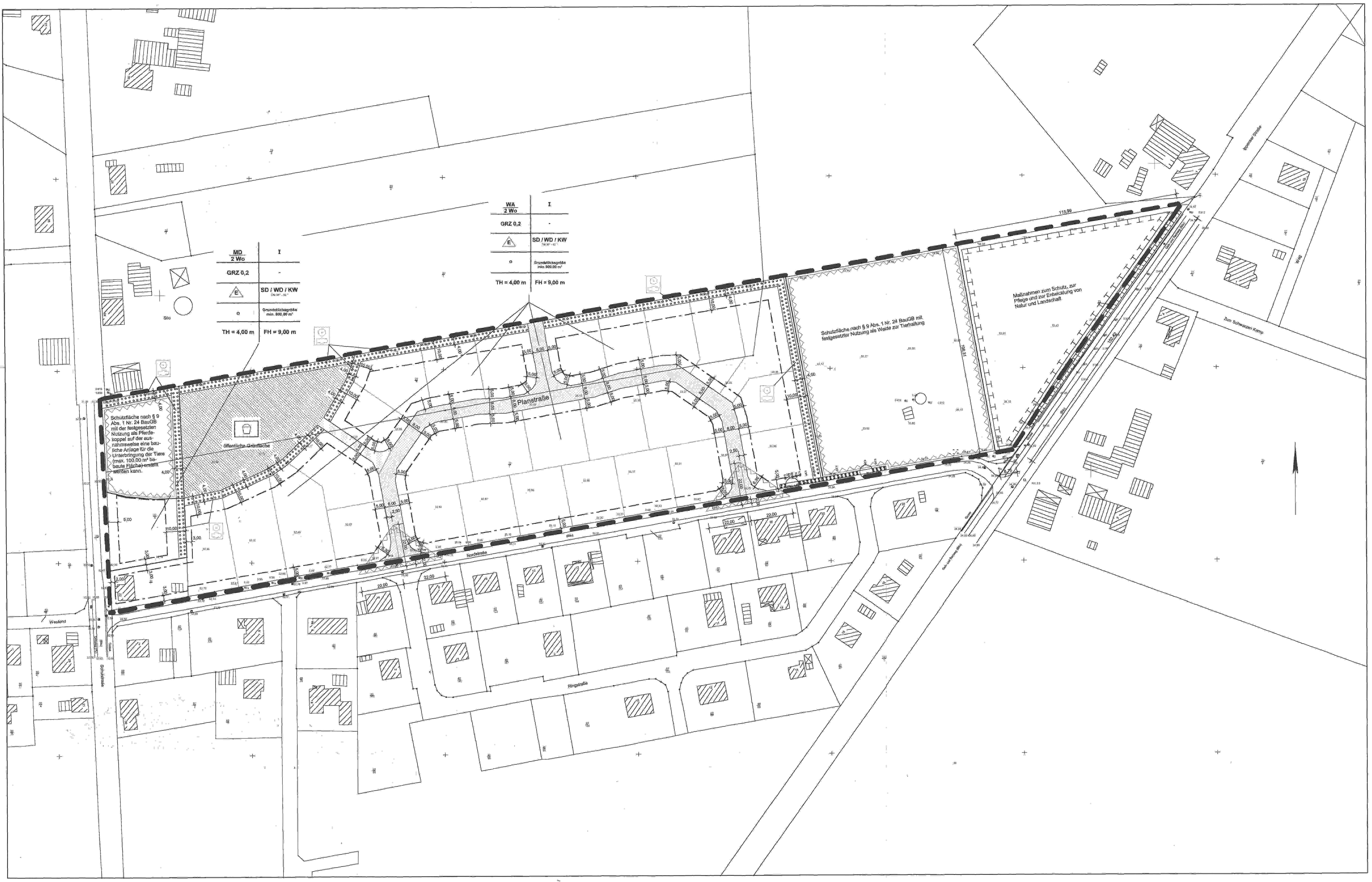

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 11 BauNVO)

WA 2Wo	Allgemeines Wohngebiet (mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen)
MD 2 Wo	Dorfgebiet (mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen)
	Maß der baulichen Nutzung ((§ 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse
TH	Traufhöhe
FH	Firsthöhe
	Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§§ 22 und 23 BauNVO)
O	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
	Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	öffentliche Grünfläche
	Spielplatz
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung v. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung v. Natur u. Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Bindung für die Anpflanzung von Bäumen
	Bindung für die Anpflanzung von Sträuchern
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie von Gewässern
	Bindung für die Erhaltung von Bäumen
	Sonstige Planzeichen
	Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 24 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

I. Zur baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

1. Dorfgebiet (MD):
   1. Die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 und 9 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
   2. Die gemäß § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
2. Allgemeines Wohngebiet (WA):
   1. Die gemäß § 4 Abs. 2, Nr. 2 allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
   2. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung in MD und WA:

3. Die GRZ ist nach § 16 Abs. 2 BauNVO auf 0,20 festgesetzt, eine Überschreitung nach BauNVO § 19 Abs. 4 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten ist zulässig.
4. Für MD und WA ist nach § 16 Abs. 2 BauNVO eine Traufhöhe von 4,00 m und eine Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Als Bezugshöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO) gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes. Als Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen aufgehenden Mauerwerk und der Dachhaut definiert.
5. Nach § 16 Abs. 2 BauNVO wird eine eingeschossige (I) Bauweise festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche in MD und WA:

6. Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach NbauO in den Abstandsflächen erlaubt sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (BauNVO § 23 Abs. 5)
7. Nach § 22 BauNVO ist die offene (o) Bauweise mit Einzelhäusern (E) festgesetzt. Doppelhäuser und Hausgruppen sind nicht zulässig.

Städtebauliche Festsetzungen:

8. Im MD und WA ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohnungen festgesetzt.
9. Die Mindestgröße der Grundstücke ist auf 800,00 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
10. Nach § 9 Abs. 2 BauGB ist die Höhe des Erdgeschoßfußboden auf maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche (nach § 16 NbauO) am Gebäudeschnitt, des jeweiligen Grundstückes, festgelegt.
11. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB sind zwei Flächen, an der Nordstraße, die von der Bebauung freizuhalten sind als Sichtdreiecke festgesetzt. Nutzungen die zu einer Sichtbehinderung in der Höhe von 0,80 m bis 2,50 m – gemessen von der Mitte der Fahrbahnoberfläche – führen sowie Auffahrten zur Erschließung der Baugrundstücke sind in den Sichtdreiecken unzulässig.
12. Im Nordwesten und im Osten des Plangebietes ist jeweils eine von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ausgewiesen. Die zulässige Nutzung für die im Nordwesten gelegene Schutzfläche ist als Pferdekoppel, auf der ausnahmsweise eine bauliche Anlage für die Unterbringung der Tiere errichtet werden kann (bis zu 100,00 m² bebaute Fläche) festgesetzt. Für die im Osten gelegene Schutzfläche ist eine Nutzung als Weide für die Tierhaltung festgesetzt.

II. Zur Grünordnung

13. Je Wohneinheit ist ein Laubbaum innerhalb eines 3 m breiten Streifens – gemessen von der Straßenbegrenzungslinie - anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ sind folgende Arten als Hochstämme (Kronenansatz in mind. 1,80 m Höhe, Stammumfang mind. 10,00 cm) anzupflanzen:
    - Stieleiche, Buche oder Linde

    Die Bäume sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu Pflanzen. Träger der Maßnahme ist der Grundstückseigentümer.
14. Die im südwestlichen Bereich, an die Nordstraße grenzend, auf Privatgrund bestehende Baumreihe ist zu erhalten. Die Baumgruppe, die im Westen, in der von Bebauungen freizuhaltenden Schutzfläche steht ist zu erhalten.
15. Zur Eingrünung des Gebietes und Definierung des Dorfrandes sowie als Puffer bzw. Abschirmung des WA und MD zur freien Landschaft sind auf einer Flächen von insgesamt 0,27 ha versetzte 3-reihige freiwachsende Hecken mit einer Tiefe von 4,00 m anzupflanzen (Pflanzabstand in der Tiefe von 1,00 m, in der Breite 2,50 m). Für die Pflanzung sind standortheimischen Bäume (Moorbirke, Roterle, Eberesche und Stieleiche) und Sträucher (Haselnuß, Holunder, Weißdorn, Grauweide und Pfaffenhütchen), als verpflanzte Jungpflanzen von einer Größe um 70,00 cm, zu verwenden. Auf die autochthone Herkunft der Gehölze ist unbedingt zu achten. Träger der Maßnahme ist die Gemeinde Klein Meckelsen.
16. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Umwelt:

    Auf einer Gesamtfläche von ca. 6.700,00 m² ist eine Teilfläche von ca. 3.350,00 m² als Wald zu entwickeln. Die Teilfläche ist in unregelmäßigen Abständen (mit Lücken zur Ansiedlung sich leicht selbst ausbreitender Gehölzarten wie Birken und Vogelbeeren) mit insgesamt ca. 550 Eichen und Buchen (Qualität: verpflanzte Jungpflanzen mit einer Größe von ungefähr 70,00 cm) zu bepflanzen. Die Restfläche von ca. 3.350,00 m² ist als Gras und Krautflur zu entwickeln, auf der einzeln und in Gruppen insgesamt ca. 120 Gehölze in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen sind. Für Baumgruppen sind vorwiegend Stieleichen zu verwenden, denen einzeln Vogelbeeren, Buchen oder Sandbirken beigemischt werden. Ansonsten sind Haselnuß, Grauweide, Holunder und Weißdorn zu verwenden. Qualität für Einzelbäume: 1 x verpflanzte Heister von mindestens 1,80 m Höhe, Gebüschgruppen sind aus verpflanzte Jungpflanzen mit einer Größe um 70,00 cm herzustellen. Auf die autochthone Herkunft der Gehölze ist unbedingt zu achten. Träger der Maßnahme ist die Gemeinde Klein Meckelsen.
17. Maßnahmen zur Grünordnung auf öffentlichen Flächen:

    Auf einer Fläche von ca. 3.300,00 m² ist eine Gras- und Krautflur zu entwickeln, auf der einzeln und in Gruppen insgesamt ca. 60 Gehölze in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen sind. Für Baumgruppen sind vorwiegend Stieleichen zu verwenden, denen einzeln Vogelbeeren, Buchen oder Sandbirken beigemischt werden. Ansonsten sind Haselnuß, Grauweide, Holunder und Weißdorn zu verwenden. Qualität für Einzelbäume: 1 x verpflanzte Heister von mindestens 1,80 m Höhe. Gebüschgruppen sind aus verpflanzte Jungpflanzen mit einer Größe um 70,00 cm herzustellen. Auf die autochthone Herkunft der Gehölze ist unbedingt zu achten. Die gesamte Fläche der Gras- und Krautflur ist mit einer Rasenmischung für Extensiv-Grünland einzusäen. Damit sich die Fläche für Gras und Krautflur nicht vollständig zu Wald entwickelt, ist sie in regelmäßigen Abständen zu mähen. Träger der Maßnahme ist die Gemeinde Klein Meckelsen.
18. Verbotstatbestände, Durchführungszeitraum und Pflege zur Grünordnung auf öffentlichen und privaten Flächen sowie der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Umwelt:

    Versiegelungen, Ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen etc. die im Kronenentraufbereich von Bepflanzungen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen sind unzulässig.

    Die Maßnahmen der Punkte 16, 17 und 18 zur Kompensation sind gemäß § 135 a Abs. 1 BauGB vom Vorhabenträger durchzuführen, sobald mit der Neuordnung und Erschließung des Plangebietes begonnen wird.

    Die Bereiche öffentliche Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Umwelt verbleiben in der Hand der Gemeinde Klein Meckelsen und sind von ihr dauerhaft zu unterhalten (Pflege und Ersatzmaßnahmen).

    Die Flächen der Kompensationsmaßnahmen auf privaten Grundstücken sind durch die Gemeinde herzustellen (mit Ausnahme Pflanzung von Einzelbaum auf dem Grundstück (Punkt 14)). Die Pflicht zur dauerhaften Unterhaltung der Kompensationsflächen ist durch eine Festlegung im Kaufvertrag zu regeln und an die jeweiligen Grundstückseigentümer zu übertragen.

Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 56,57 und 98 NbauO

1. Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlage ist Verblendmauerwerk in rot, rotbraunem oder rotbuntem Klinker und Putz (in den RAL-Tönen 1013, 1015, 9001, 9002, 9010 und 9016) zulässig. Bei Putzbauten ist je Einzelhaus nur ein Farbton zulässig.
   Eine Verschalung mit Holz (jedoch keine reinen Holzhäuser und ganze Giebelverschalungen) wird ebenfalls zugelassen, Metallverkleidungen werden ausgeschlossen.
   Für landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftsgebäude können als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände ausnahmsweise senkrechte Holzverschalungen zugelassen werden.
   Materialien, die andere in Form, Farbe und Textur vortäuschen, sind nicht zulässig.
2. Für die äußere Gestaltung von Nebenanlagen laut § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen sind ausschließlich die Materialien des Hauptgebäudes zulässig. Die Erstellung von Carports aus Holz ist zulässig.
3. Es sind nur Dächer als Sattel- (SD), Walm- (WD) und Krüppelwalmdach (KW) mit einer Dachneigung zwischen 35 und 52 Grad zugelassen. Dächer von Garagen sind nach vorstehendem Satz herzustellen. Die Regelung gilt für Carports, Nebenanlagen und Dachgauben sowie landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude (wie z.B. Ställe, Scheunen) nicht, die auch mit einer geringeren Dachneigung hergestellt werden können.
4. Für die Dächer sind nur Dachziegel und Betondachsteine in den Farbtönen anthrazit, rot, rotbraun und braun zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Dachbegrünungen insbesondere von Carports mit Flachdach sind erwünscht.
5. Vordächer sind aus den Materialien der Hauptdächer herzustellen.
6. Dachaufbauten wie Gauben und Friesengiebel sind nur bis zu einer Länge von 60% der Trauflänge zulässig. Bei mehreren Gauben darf die Summe der Gaubenlängen ebenfalls 60% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand von Gauben zum Giebel muß 1,50 m betragen. Zur Eindeckung sind nur Dachziegel und Betondachsteine aus Material und Farbe wie unter Pkt. 4 zulässig.
7. Außenrolläden mit sichtbaren Kästen sind nicht zulässig.
8. Für die Grundstückseinfriedung sind Hecken (aus standortgerechten Gehölzen), Feldsteine oder begrünte Verwallungen sowie Staketenzäune aus Holz zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf – gemessen von dem Straßenniveau – maximal 0,80 m betragen.
9. Werbeanlagen nach § 49 NbauO sind nur an der Stätte der Leistung im unmittelbaren Bereich der Grundstückszufahrt bis zu einer Größe von maximal 1,00 m² und einer Höhe bis 1,50 m zulässig. Leuchtwerbung als Wechsel- oder Blinkanlagen sind nicht zulässig.
10. Befestigungen auf privatem Grund sind mit Pflasterungen oder wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.
11. Anfallendes Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Erklärung der Nutzungsschablone

WA = allgemeines Wohngebiet MD = Dorfgebiet 2 Wo = Beschränkung der Zahl der Wohnungen	I = Zahl der zulässigen Vollgeschosse
GRZ (Grundflächenzahl) = 0,2	————
E = Einzelhaus	SD = Satteldach WD = Walmdach KW = Krüppelwalmdach DN (Dachneigung) = 35° - 52°
○ = offene Bauweise	Grundstücksgröße mindestens 800,00 m²
TH (TRAUFHÖHE) = 4,00 m	FH (Firsthöhe) = 9,00 m

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

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 Klein Meckelsen den Bebauungsplan Nr. 5 „Nordstraße“ bestehend aus der Planzeichnung, den Gründordnungsfestsetzungen, der Begründung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Klein Meckelsen, den ....

(Siegel) [Siegel: Gemeinde Klein Meckelsen, Landkreis Rotenburg/Wümme]

..........Popes..........
Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990(BGBl. I 1991 S. 58) maßgebend.

Verfahrensvermerke

Plangrundlage

Kartengrundlage Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000	Gemarkung Klein Meckelsen Flur 4 Flurstück 22/1, 22/5, 22/6, 2/8, 22/9, 46/100 und 143/2

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 vom ...05.02.02.....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung von Grenzen und baulichen Anlagen einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit sind einwandfrei möglich.

Bremervörde, den ..23.05.02......
Katasteramt Bremervörde

[Stempel: Vermessungs- und Katasterbehörde Katasteramt Bremervörde Rotenburg/Stade 3] A. Melzer

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Klein Meckelsen hat in seiner Sitzung am ....13.12.00.... die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nordstraße“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..03.12.01.... ortsüblich bekannt gemacht worden.

..........Popes..........
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Klein Meckelsen hat in seiner Sitzung am ....11.12.01.... dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Ort der öffentlichen Auslegung wurde am ....13.12.01.... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom ....21.12.01.... bis zum ....21.01.02.... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Klein Meckelsen, den ....22.01.02....

..........Popes..........
(Unterschrift)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Klein Meckelsen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ....07.03.02.... als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Klein Meckelsen, den ....07.03.02....

..........Popes..........
(Unterschrift)

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am ....31.03.02.... im Amtsblatt ..LK ROW.... bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ....31.03.02.... rechtsverbindlich geworden.

Klein Meckelsen, den ....

..........Popes..........
(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.

Klein Meckelsen, den ....

....
(Unterschrift)

Mängel der Abwägung

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

Klein Meckelsen, den ....

....
(Unterschrift)

Bebauungsplan Nr. 5 „Nordstraße“

Gemeinde Klein Meckelsen
Samtgemeinde Sittensen

Maßstab 1:1000

Im Auftrag der Gemeinde Klein Meckelsen Am Bahnhof 3, 27419 Klein Meckelsen Tel.: 04282 – 3369 / Fax: 04282 – 3369	**PLANUNGSBÜRO** **RATHJEN GMBH** Klosterhörn 13, 27419 Klein Meckelsen Tel.: 04282 – 592270 / Fax: 04282 – 592272

Erarbeitet und gezeichnet: Dipl.-Ing. Udo Schmeichel — Stand 05.12.2001