VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.08.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Freetz Nr. 4 "Am Blöcken" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

LENGENBOSTEL, den 09.05.2001

(DS)

- Bürgermeister -

Planunterlage
Kartengrundlage: Rahmen–Flurkarte (N)
Liegenschaftskarte: Gemarkung Freetz, Flur 1 Maßstab: 1 : 1.000
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 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 **23.05.2001**).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Bremervörde, den **23.05.2001**.

(Katasteramt ROW) BRV
Melzer

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

Horneburg, den 03/01

GULEKE + PARTNER
Büro für kommunale Entwicklungsplanung
Vordamm 12
21640 Horneburg
Telefon 04163/7731 - Fax 2696
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.03.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes, den örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am 29.03.2001 bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.04.2001 bis 08.05.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

LENGENBOSTEL, den 09.05.2001

(DS)

- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften gem. NBauO nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.05.2001 als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

LENGENBOSTEL, den 09.05.2001

(DS)

- Bürgermeister -

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.07.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (W) bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 31.07.2001 rechtsverbindlich geworden.

LENGENBOSTEL, den 01.08.2001

(DS)

- Bürgermeister -

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

LENGENBOSTEL, den

(DS)

- Bürgermeister -

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

LENGENBOSTEL, den

(DS)

- Bürgermeister -

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) und der §§ 56, 91, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Freetz Nr. 4 "Am Blöcken" bestehend aus den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO, als Satzung beschlossen.

LENGENBOSTEL, den 08.05.2001

(DS)

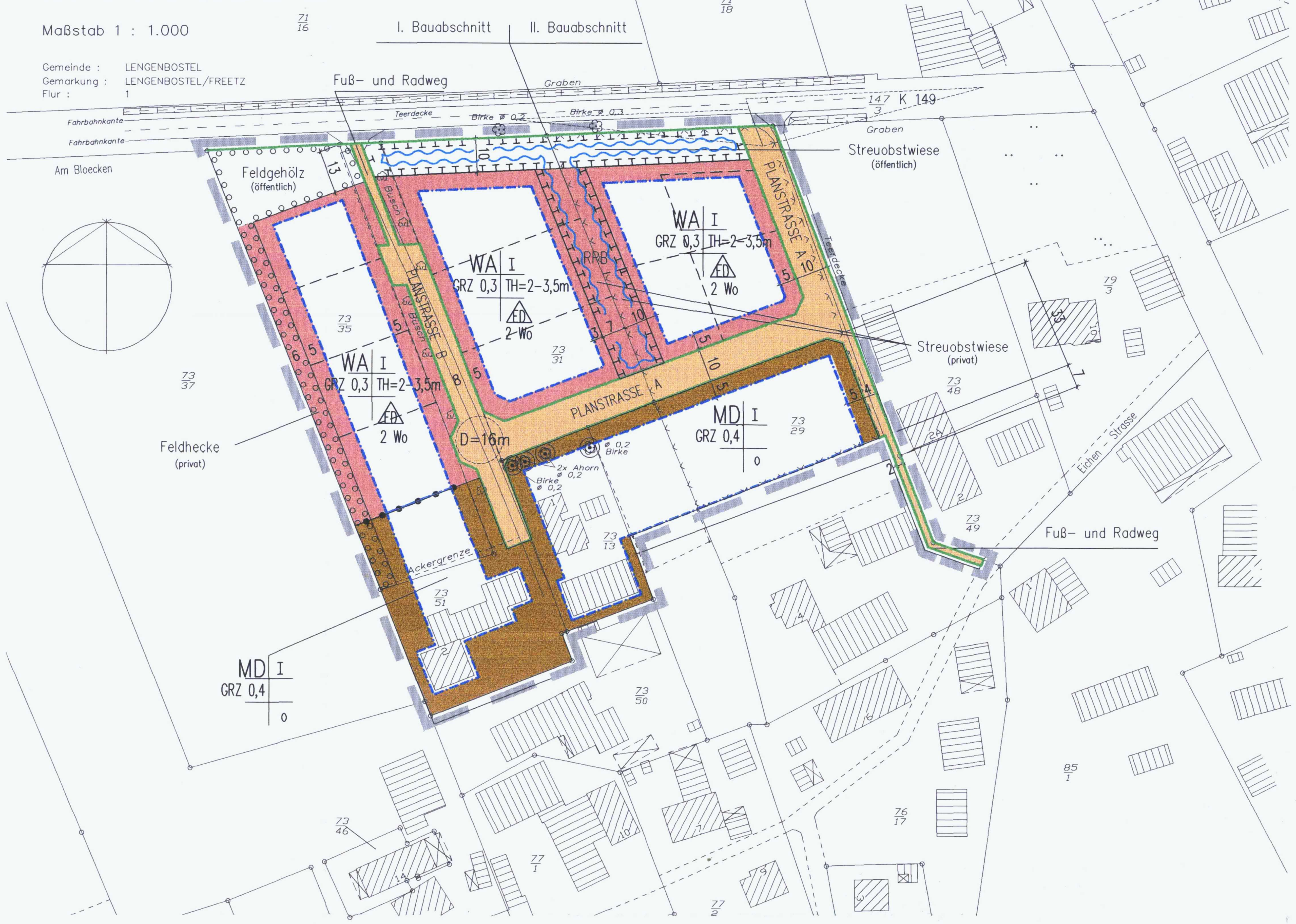
- Bürgermeister -

Lengenbostel F 4 – Bekanntm.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :

Maßstab 1 : 1.000

Gemeinde : LENGENBOSTEL
Gemarkung : LENGENBOSTEL/FREETZ
Flur : 1



PLANZEICHENERKLÄRUNG :

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] VON 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNGEN: [RECHTSGRUNDLAGE]

- WA — Allgemeines Wohngebiet (WA – § 4 BauNVO) [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB] (s. textliche Festsetzung)
- MD — Dorfgebiet (MD – § 5 BauNVO) [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB] (s. textliche Festsetzung)
- 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (Wo) [§ 9 (1) Nr. 6 BauGB] (s. textliche Festsetzung)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN:

- GRZ 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ), Dezimalzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse, römische Ziffer als Höchstgrenze
- TH — Höhe baulicher Anlagen: TH= Traufhöhe mit Angaben einer Höhenbeschränkung in Meter

BAUWEISE / BAUGRENZEN:

- o — Offene Bauweise (o – § 22 (2) BauNVO),
- ED — nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig (s. textliche Festsetzung)
- Nicht überbaubare Fläche
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- überbaubare Fläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]

VERKEHRSFLÄCHE:

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
- Fuß– / Radweg

FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT:

- RRB — Regenrückhaltefläche (RRB), als Graben oder Versickerungsfläche/– Mulde in naturnahem Ausbau [§ 9 (1) Nr. 16 BauGB] (s. textliche Festsetzung)

PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:

- Umgrenzung einer Maßnahmenfläche zur Entwicklung einer Streuobstwiese [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB] (s. textliche Festsetzung)
- Zu erhaltender Einzelbaum [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB] (s. textliche Festsetzung)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern als Feldhecke (Windschutz) [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB] (s. textliche Festsetzung)

SONSTIGE PLANZEICHEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes [§ 9 (7) BauGB]
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)

KENNZEICHNUNGEN:

- Vorhandene bauliche Anlage
- Vorhandener Einzelbaum
- Mögliche Grundstücksteilung

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN :

Gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 91, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) sind für die Ausführung des Bebauungsplanes folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt :

1 Außenwandmaterialien. Zulässig sind :

1.1 Ziegelmauerwerk. Farbgebung : Rot bis Rotbraun

1.2 Mauerwerksputz. Farbgebung : gedeckte, sandfarbende Töne / kein Reinweiß.

1.3 Holz und Holzverschalung in senkrechter Ausführung. Farbgebung : (gedeckte Farbtöne – kein Reinweiß) als Farben / Lasuren oder naturbelassen.

2 Nebengebäude, Garagen und offene Garagen (Carports) sind in Materialwahl und Farbgebung gem. Ziffer 1 zu gestalten; darüberhinaus sind Schutzdächer von Einstellplätzen (Carports) aus naturbelassenem Holz zulässig.

3 Dächer. Zulässig sind :

3.1 Geneigte Dächer mit Neigungen von 42 bis 52°.

3.2 Dachziegel/–steine. Farbgebung : Rot, rotbraun bis braun /anthrazit bis schwarz.

3.3 Dachgauben sind je Traufseite auf 1/3 der Trauflänge des Daches beschränkt.

3.4 Dacheinschnitte aller Art sind unzulässig.

3.5 Nebengebäude und Garagen sind nur als geneigte Dächer zulässig. Bei Schutzdächern von Einstellplätzen (Carports) sind ausnahmsweise flachgeneigte Dächer (0–5°) zulässig.

4 Baumaterialien / –teile. Unzulässig sind
– ungestrichenes Aluminium
– Verkleidungen und Vordächer aus Kunststoffen.

5 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Vorgärten bis auf die erforderlichen Zuwegungen und die notwendigen nicht überdachten Stellplatzflächen als offene Vegetationsfläche herzurichten und gärtnerisch gem. Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen zu gestalten.
Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen i.S. von § 14 (2) BauNVO.

6 Stellplatzflächen und Zufahrten sind zur Verringerung des Oberflächenabflusses in wasser– und luftdurchlässigem Aufbau und Ausführung dauerhaft herzustellen.

7 Als Einfriedungen der Vorgärten sind Zäune mit rotem Klinker– oder Natursteinsockel, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Lebendhecken zu verwenden.
Drahtzäune nur in Verbindung mit Lebendhecken.

8 Solaranlagen sind zulässig, sofern sie in der Dachhaut liegen oder parallel zu ihr im Abstand bis maximal 0,2 m.

9 Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser (z.B. das der Dach– und Grünflächen) ist auf den neuen Baugrundstücken der Flurstücke 73/31 und 73/35 zur Versickerung zu bringen.
Die Speicherung und Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG :

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA–§ 4 BauNVO) ist die Zahl der Wohnungen (Wo) gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB beschränkt. Je Einzel–/Doppelhaus (Doppelhaushälfte = 1 Wo) sind nur 2 Wohnungen zulässig.

1.2 Im Dorfgebiet (MD–§ 5 BauNVO) sind die in § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen.

1.3 Auf den Baugrundstücken sind gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB Flächen für Stellplätze dauerhaft herzustellen. Abweichend von den Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46/47 NBauO sind pro Wohnung (Wo) Flächen von mindestens 25 qm (2 Pkw–Stellplätze) vorzuhalten.

1.4 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen A/B und des Fuß–/Radweges und der straßenseitigen Baugrenze sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Garagen nicht zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sowie allseits offene Garagen (Carports) und nicht überdachte Stellplätze.

2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN :

2.1 Die Oberkante Fertig–Fußboden der Erdgeschoße der Gebäude darf 0,5 Meter über erschließender Verkehrsfläche nicht überschreiten. Als Bezugspunkt der Oberkante Verkehrsfläche gilt die Straßenmitte des höchsten Anschlusses des Baugrundstückes.

2.2 Die Oberkante der maximalen Traufhöhe über Oberkante Fertig–Fußboden (als Bezugsebene) der Erdgeschoße der Gebäude darf nicht überschritten werden.
Das Mindestmaß von 2 m über v.g. Bezugsebene darf nicht unterschritten werden.

3 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT :

3.1 Innerhalb des Planbereiches sind nur Bäumen und Sträuchern standortheimischer Arten zulässig. (vgl. Gehölzliste als Vorschlagsliste).
Qualitäten zur Pflanzzeit, Mindestpflanzgröße und Wuchshöhe gem. Gehölzliste/Pflanzschema.
Der Pflanzzeitpunkt ist spätestens in der Pflanzperiode (November bis April), die auf die Fertig – stellung des Rohbaues folgt, festgesetzt.

3.2 Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist je 300 qm Verkehrsfläche jeweils 1 standortheimischer Laubbaum (vgl. v.g. Gehölzliste) anzupflanzen.

3.3 Die Streuobstwiese ist mit einem hochstämmigen Obstbaum (vgl. Gehölzliste) je angefangene 60 qm anzupflanzen und flächig als kräuterreicher Landschaftsrasen zu entwickeln.

3.4 Pflanzungen auf den Baugrundstücken :
Je Stellplatz ist auf den Baugrundstücken ein hochstämmiger Obstbaum oder standortheimischer Laubbaum (vgl. v.g. Gehölzliste) zu pflanzen.

4 BINDUNG DER BEPFLANZUNG :
Die im Planbild und die unter der Ziffer 3.1 bis 3.4 genannten Pflanzungen sind dauernd zu unterhalten. Abgänge sind durch entsprechende Gehölze zu ersetzen.

5 FLÄCHE ZUR RÜCKHALTUNG/VERSICKERUNG VON REGENWASSER (RRB) :
Das RR–Becken (Mulde/Graben) ist naturnah herzustellen. Die verbleibende Fläche ist entsprechend der Entwicklungsmaßnahme dauerhaft herzurichten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME :

Aufgrund § 9 (6) Baugesetzbuch (BauGB) sind hier nach deren gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich übernommen :
– Bestimmungen, die in den §§ 24 ff. des Nds. Straßengesetz (NStrG) enthaltene Vorschriften über Anbauverbote und sonstige Anbaubeschränkungen sowie Hinweise für deren Anwendung.

GEMEINDE LENGENBOSTEL

SAMTGEMEINDE SITTENSEN
LANDKREIS ROTENBURG / WÜMME

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
"AM BLÖCKEN"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO

Vorlage zur Bekanntmachung gem. § 10 BauGB

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
21640 HORNEBURG VORDAMM 12–14 04163–7731 FAX 2696
PARTNER BEI STADT–LAND–FLUSS PLANER + ARCHITEKTEN