

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,30 Grundflächenzahl/GRZ
z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
Baugrenze

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (RRB-Regenwasserrückhaltebecken)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellensind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - Innerhalb des Plangebietes dürfen in einem Zeitraum von 10 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Baugrundstücke innerhalb des 1. Bauabschnittes realisiert werden. 10 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dürfen die Baugrundstücke innerhalb des 2. Bauabschnittes realisiert werden (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird 10,0 m begrenzt § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen**

Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Mindestgrundstücksgröße**

Im Plangebiet muss die Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 750 m² je Einzelhaus und Doppelhäuser je Doppelhaushälfte 350 m² betragen.
- Grundfläche**

Im Plangebiet darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,30 durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten baulichen Anlagen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen pro Einzelhaus und Doppelhäuser mit max. 4 Wohnungen pro Doppelhaus zulässig.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
 - Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern I und II sind spätestens in der auf die Inbetriebnahme des jeweiligen Wohngebäudes folgenden Pflanzperiode mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Bepflanzung ist durch die Gemeinde vorzunehmen.

Pflanzenliste:
Stieleiche (Quercus robur), Birke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Strauchhassel (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

Pflanzabstand: Sträucher 1,5 x 1,5 m, alle 7 m ist ein Baum etwa in die Mitte der Fläche zu setzen.
Mindestpflanzqualität:
Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm
Sträucher: Sträucher, mind. 4 Triebe, verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm
Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf demselben Grundstück zu ersetzen.
 - Die Fläche zum Anpflanzen II darf für die Anlage einer Grundstückszufahrt auf einer Breite von 5,0 m unterbrochen werden.

Nachrichtlicher Hinweis

Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. Im Falle einer Baufelddrainage innerhalb der Brut- und Aufzuchtphase ist das Baufeld auf Nistplätze zu überprüfen. Sollten Gelege oder Jungvögel vorhanden sein, so ist die Baufelddrainage erst nach dem Flüggewerden der Jungen durchzuführen. Sollte zwischen der Baufelddrainage und dem Baubeginn eine längere Zeit liegen, so ist vor Baubeginn eine erneute Überprüfung erforderlich, sofern nicht geeignete Vergrünungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Es ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser unkontrolliert von privaten Baugrundstücken auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen abfließt und dort zu Schäden führt. Ggf. sind geeignete Maßnahmen zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses zu ergreifen.

Altlasten

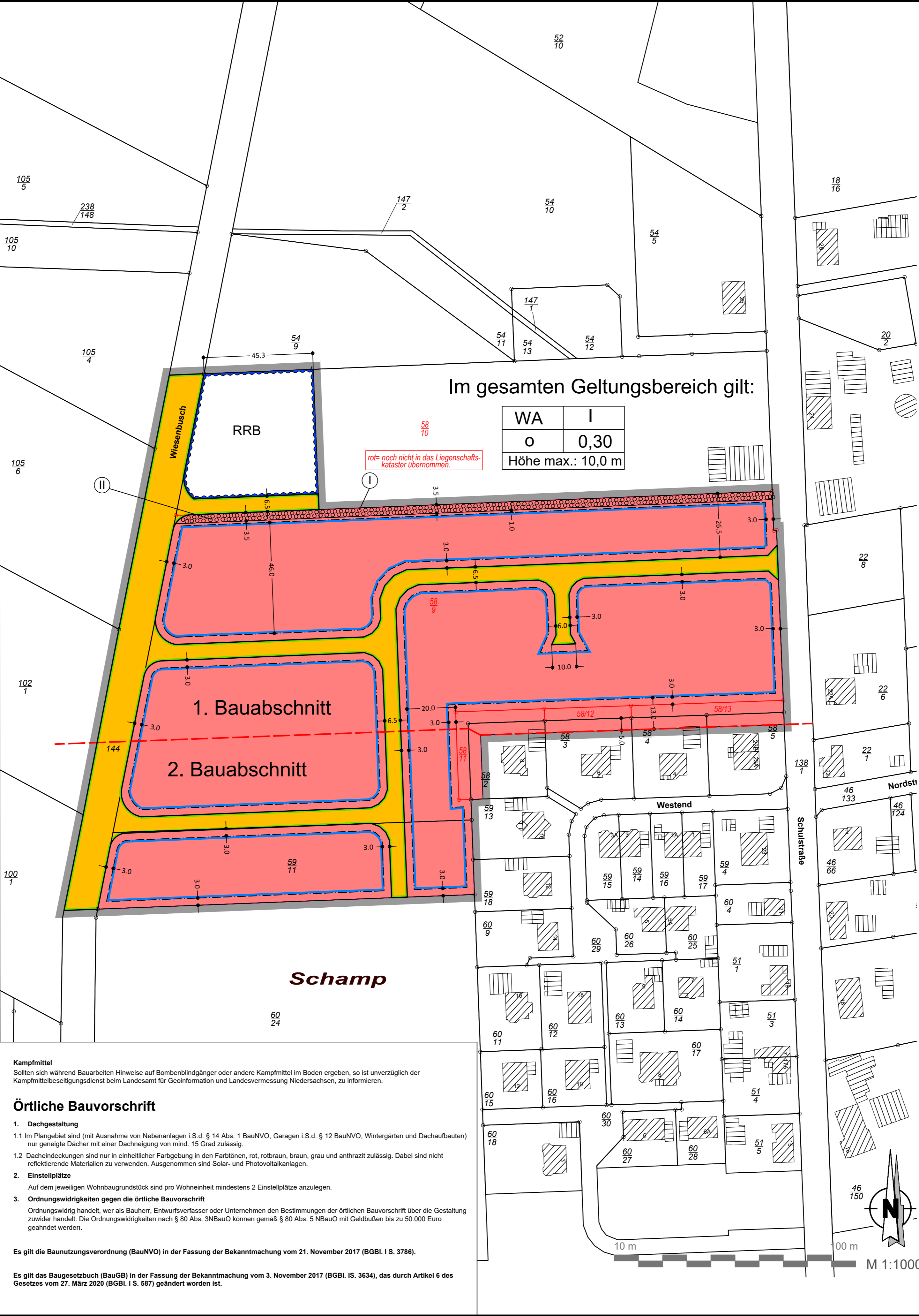
Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Baugrundstücke

Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht überbaubaren Flächen von Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 2 NBauO zu begründen sind und nicht versiegelt werden dürfen. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Steinen, Kies o. ä. ist daher unzulässig.

Archäologische Denkmalpflege

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).
Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.



Bebauungsplan

Gemeinde Klein Meckelsen

"Nördlich Schamp" zugleich Teilaufhebung des BB Nr. 3 "Schamp"

mit örtlicher Bauvorschrift - Abschrift -



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Klein Meckelsen diesen Bebauungsplan Nr. 9 "Nördlich Schamp", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Klein Meckelsen, den 14.09.2020 L.S. gez. Meyer (Meyer) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Klein Meckelsen hat in seiner Sitzung am 26.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Nördlich Schamp", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.11.2019 bis einschließlich 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Klein Meckelsen, den 14.09.2020 L.S. gez. Meyer (Meyer) Bürgermeister

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2019 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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.

Bremenvörde, den 25.09.2020 L.S. gez. Reimer (Unterschrift)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 45 48 84 E-Mail: info@instara.de
gez. B. Lichtblau (instara)

Bremen, den 22.05.2019 / 29.10.2019 / 10.01.2020 / 22.04.2020 / 24.07.2020 / 27.08.2020

Öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat der Gemeinde Klein Meckelsen hat in seiner Sitzung am 13.05.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden in der Zeit vom 19.05.2020 bis einschließlich 30.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.05.2020 bis 29.06.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Klein Meckelsen, den 14.09.2020 L.S. gez. Meyer (Meyer) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Klein Meckelsen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.09.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Klein Meckelsen, den 14.09.2020 L.S. gez. Meyer (Meyer) Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.09.2020 im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.09.2020 rechtsverbindlich geworden.

Klein Meckelsen, den 28.09.2020 L.S. gez. Meyer (Meyer) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Klein Meckelsen, den (Meyer) Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Klein Meckelsen, den (Meyer) Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH Alle Rechte vorbehalten
Bebauungsplan Nr. 9 Gemeinde Klein Meckelsen