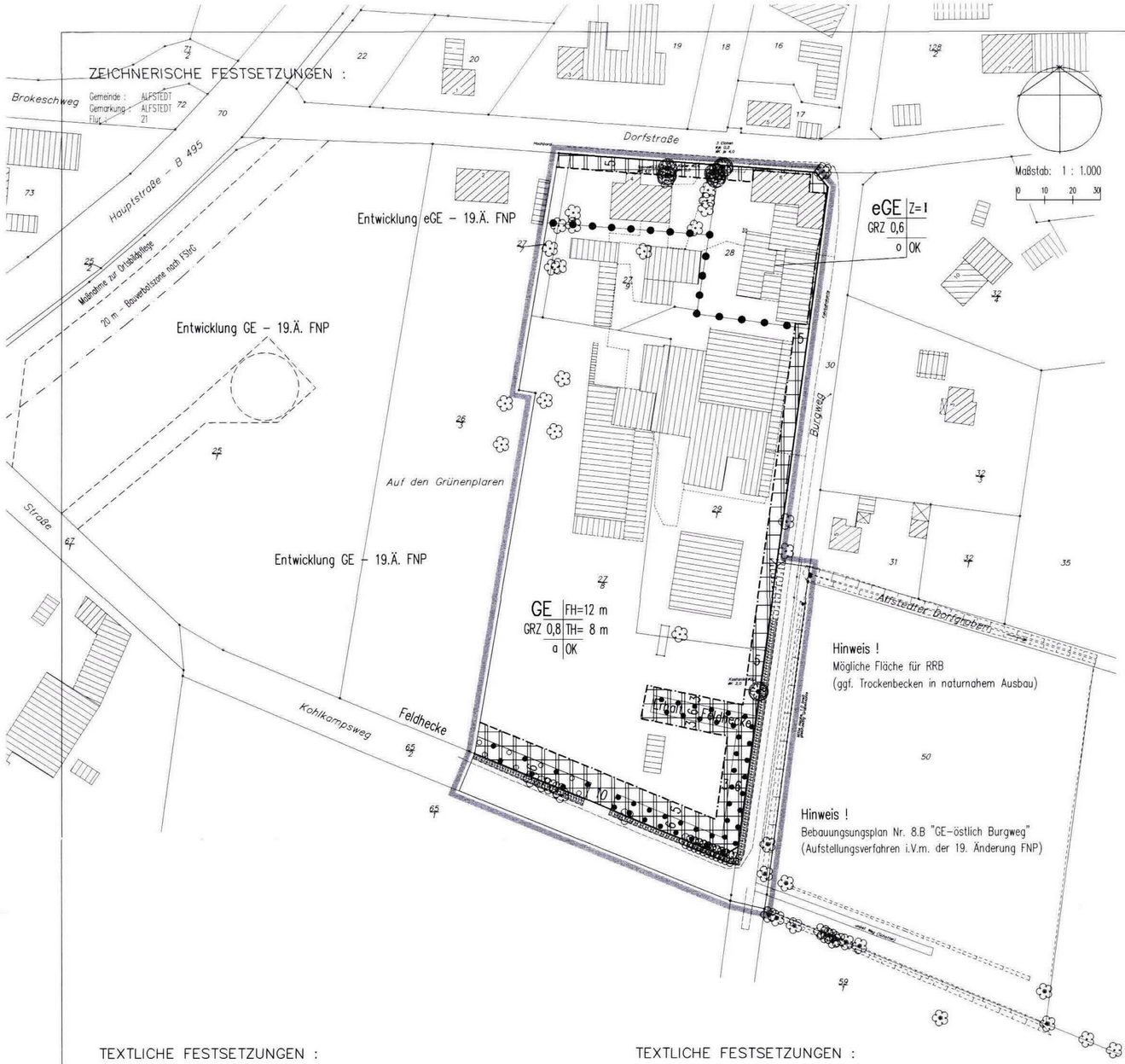
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

Im räumlichen Geltungsbereich

1.1 sind Wohnungen oder Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, wenn sie dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber an Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 sind im Sinne von § 1 (4) BauNVO Betriebe des Einzelhandels mit Lebensmittelsortimenten (sogen. Nahversorger) nicht zulässig.
Ausgenommen hiervon ist der Einzelhandel mit Lebensmitteln nur in Verbindung mit anderen Hauptnutzungen nach § 8 BauNVO.
Die zulässige Verkaufsfläche darf nicht mehr als 200 qm betragen.

1.3 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 (4) Satz 3 BauNVO für befahrbare / versiegelte Betriebsflächen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden, wenn die Herstellung der Befestigungsart dauerhaft in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgt.

1.4 sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (eGE - § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) und (8) BauNVO) nur solche Arten von Nutzungen zulässig, die Wohnnutzungen im Sinne von § 6 BauNVO an der Dorfstraße bzw. am Burgweg, nicht wesentlich stören.

2 BAUWEISE [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]
Innerhalb der abweichenden (a) Bauweise nach § 22 (4) BauNVO sind in offener Bauweise nach § 22 (2) Satz 2 BauNVO Gebäude von über 50 Meter Länge zulässig.

3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN [§ 9 (3) BauGB]

3.1 Im Planbereich ist das Maß der angegebenen Trauf- und Firsthöhen auf die Oberkante der erschließenden Verkehrsflächen (Straßen „Dorfstraße" bzw. „Burgweg") bezogen.

3.2 Die Oberkante von freistehenden Werbeanlagen ist auf maximal 4 m über Bezugsebene (vgl. Ziffer 3.1) begrenzt (vgl. a. Örtliche Bauvorschriften).

4 GARAGEN UND NEBENANLAGEN [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (allseits offene Carports) nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO, Einfriedungen sowie nicht überdachte Einstellplätze.

5 PLANUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 (1) Nr. 20 / 25 BauGB]
Alle Pflanzarbeiten sind im Sinne der DIN 18916 - Pflanzen und Pflanzarbeiten (Pflanzenqualität, Bodenvorbereitung, Sicherung, Entwicklungspflege) fachgerecht durchzuführen. Die Maßnahmen sind nach Durchführung der Erschließungsanlagen / Bauvorhaben abschließend herzustellen, spätestens aber in der darauf folgenden Vegetationsperiode.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

5.1 Innerhalb der Fläche für die Anpflanzung / Maßnahme Feldhecke ist eine Feldhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Gehölze aus nachfolgend aufgeführten Arten zu verwenden und 3-reihig mit einem Reihenabstand von 1,25 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 1,25 m-1,50 m gegeneinander versetzt zu pflanzen. Es ist mindestens 2-jähriges Pflanzmaterial mit einer Höhe von Höhe 80 – 120 cm zu verwenden. Pflanzgut muss bei Verlust nachgepflanzt werden, damit sich in absehbarer Zeit ein geschlossener Bestand entwickeln kann. Es sind ausschließlich standortheimische Gehölzarten zulässig, wie z.B. Grau-Weide (Salix cinerea), Hänge-Birke (Betula pendula), Holunder (Sambucus nigra), Lorbeerweide (Salix pentandra), Ohrweide (Salix aurita), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Zitterpappel (Populus tremula), Esche (Fraxinus excelsior).

5.2 Sind zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume abgängig, sind diese durch standortheimische Gehölze zeitnah zu ersetzen.
- Ersatz je Abgang bis 40 cm Stammdurchmesser (gemessen in 1 m Höhe) durch 2 Hochstämme,
- Ersatz je Abgang über 40 cm Stammdurchmesser (gemessen in 1 m Höhe) durch 4 Hochstämme.
Qualität zur Pflanzzeit : mindestens Stammumfang von 14/16 cm.

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 Gewerbegebiet zugeordnet. Das Eingriffsdefizit wird extern auf dem Flurstück 50 (Flur 21 der Gemarkung Alfstedt) mit einer Flächengröße von 0,25 ha (Feldgehölz als Maßnahme) kompensiert.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach NBAUO :

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

1. Dachformen / Dachneigungen :

Im eGE-Gebiet gegenüber der Dorfstraße und dem Burgweg sind nur Satteldach- sowie Pultdachformen zulässig. Die zulässige Dachneigung hat 40 bis 55 Grad zu betragen. Pultdachformen sind mit Dachneigung ab 25 Grad zulässig. Die zulässigen Dachformen können auch kombiniert werden. Für allseits offene Kleingaragen (Carports) sind auch andere Dachformen zulässig.

2. Anlagen der Außenwerbung (§ 49 NBauO) sind zulässig :

2.1 nur unterhalb der Traufe bzw. im Giebeldreieck (nicht innerhalb der Dachfläche) der Gebäude und nur in nicht selbstleuchtender Ausführung.

2.2 nur im Bereich der Grundstückszufahrt in selbstleuchtender Ausführung bis zu einer Flächengröße von 3 qm.

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

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN :
Ordnungswidrig im Sinne von § 91 (3) NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu € 500.000 geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.04.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Alfstedt Nr. 8 "GE – Burgweg" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.09.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

ALFSTEDT, den 16.01.2007

(DS) gez. Buck
– Bürgermeister –

Planunterlage
Kartengrundlage: Rahmen–Flurkarte (N)
Liegenschaftskarte: Gemarkung Alfstedt, Flur 21, im 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 11.08.2006).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Bremervörde, den 31.01.2007

gez. Reimer
(Unterschrift)

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

Horneburg, den 07/06

gez. H. Guleke SRL–Planer
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.07.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung mit Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom 02.10.2006 bis 02.11.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am 18.09.2006 bekanntgemacht.

ALFSTEDT, den 16.01.2007

(DS) gez. Buck
– Bürgermeister –

---

2. Öffentliche Auslegung
Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.11.2006 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes, den Örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am 28.11.2008 bekanntgemacht.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht haben vom 08.12.2006 bis 22.12.2006 mit Einschränkung gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

ALFSTEDT, den 16.01.2007

(DS) gez. Buck
– Bürgermeister –

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen nach § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 10.01.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

ALFSTEDT, den 16.01.2007

(DS) gez. Buck
– Bürgermeister –

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01. u. 28.02.2007 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (W) bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 31.01.2007 rechtsverbindlich geworden.

ALFSTEDT, den 05.02.2007

(DS) gez. Buck
– Bürgermeister –

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von zwei Jahren 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.

ALFSTEDT, den

(DS)
– Bürgermeister –

PRÄAMBEL :

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und
des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und
der §§ 56, 91, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung,

hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Alfstedt Nr. 8.A "GE – westlich Burgweg"

bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach NBauO, als Satzung beschlossen.

ALFSTEDT, den 10.01.2007

(DS) gez. Buck
– Bürgermeister –

PLANZEICHENERKLÄRUNG : Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG :

eGE / GE — Eingeschränktes (e) Gewerbegebiet (GE) (eGE – § 8 BauNVO) [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB] (s. textliche Festsetzung)
Gewerbegebiet (GE – § 8 BauNVO) [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB] (s. textliche Festsetzung)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN

GRZ 0,8	Grundflächenzahl (GRZ), als Dezimalzahl (s. textliche Festsetzung)
I	Zahl (Z) der Vollgeschosse als Höchstmaß (römische Ziffer)
TH/FH	Höhe baulicher Anlagen: Traufhöhe (TH) und 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)
a	Abweichende Bauweise (a – § 22 (4) BauNVO) : Gebäudelängen von über 50 m zulässig !

Nicht überbaubare Fläche
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
Überbaubare Fläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]

VERKEHRSFLÄCHE :

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

PLANUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT :

Zu erhaltender Einzelbaum [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB] (s. textliche Festsetzung)
Umgrenzung von Fläche für Gehölzanpflanzung / Entwicklung Feldgehölz
Hier : Ortsrandgestaltung / Windschutz [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]
Umgrenzung von Fläche mit Bindung für standgerechte Gehölze / Erhalt vorh. Feldhecke
Hier : Ortsrandgestaltung / Windschutz [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]

SONSTIGE PLANZEICHEN :

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.A [§ 9 (7) BauGB]
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung [§ 1 (4) BauNVO]

KENNZEICHNUNGEN OHNE NORMCHARAKTER :

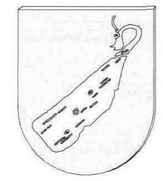
Vorhandene bauliche Anlage
Vorhandener Einzelbaum

GEMEINDE ALFSTEDT

SAMTGEMEINDE GEESTEQUELLE
LANDKREIS ROTENBURG (W)

BEBAUUNGSPLAN NR. 8.A
"GE - westlich Burgweg"

mit Örtlichen Bauvorschriften nach NBauO



Nach Bekanntmachung rechtswirksam seit 31.01.2007 – Abschrift

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
21640 HORNEBURG VORDAMM 12–14 ☎ 04163–7731 FAX 808161
PARTNER BEI STADT–LAND–FLUSS PLANER + ARCHITEKTEN
www.stadtlandfluss–horneburg.de