

### **VERFAHRENSVERMERKE**

1. DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 28.05.2008 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 9 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 13.10.2008 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN

ALFSTEDT, DEN 25.02.2009

gez. Buck BÜRGERMEISTER

2. KARTENGRUNDLAGE

LIEGENSCHAFTSKARTE

MASSTAB: 1:1000 DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTWIRTSCHAFTLICHE ZWECKE GESTATTET (§ 5 ABS. 3 DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER

DAS AMTLICHE VERMESSUNGSWESEN VOM 12.12.2002, NDS. GVBL. 2003 S. 5).

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTS-KATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH

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.

BREMERVÖRDE, DEN 23.02.2009

gez. Reimer **GLL VERDEN** KATASTERAMT BREMERVÖRDE

LS

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH **GROSSE STRASSE 49** 27356 ROTENBURG (WÜMME) TEL:: 04261/9293-0

ROTENBURG (WÜMME), DEN 19.02.2009

gez. Diercks **PLANVERFASSER** 

4. DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.10.2008 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 05.11.2008 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 17.11. BIS 18.12.2008 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ALFSTEDT, DEN 25.02.2009

ALFSTEDT, DE

gez. Buck BÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

5. DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG-WURDEN AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

6. DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 10.02.2009 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

ALFSTEDT, DEN 25.02. 2009

gez. Buck BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMASS § 10 ABS. 3 BAUGB AM/5.08.2009IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME) BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

ALFSTEDT, DEN 15.03.2009

BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNIS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT

ALFSTEDT, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im WA sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. ZAHL DER WOHNUNGEN

Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Im WA muß die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB bei Einzelhäusern mindestens 700 m² und bei Doppelhaushälften mindestens 350 m² betragen.

4. NEBENANLAGEN

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind entlang der Straßen nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

ANPFLANZUNGEN

Pro Baugrundstück ist durch den Eigentümer 1 standortgemäßer Laubbaum anzupflanzen, z.B.: Buche (Fagus sylvatica), Stieleiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula), Linde (Tilia cordata), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Walnuss oder 1 Obstbaum (Apfel, Birne). Qualität: Heister 2x verpflanzt, 200-250cm hoch; Obstbaum und Walnuss als Hochstamm mit Stammumfang von 10-12-14 cm.

Die Anpflanzung erfolgt durch die Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode nach Errichtung der Hochbauten. Die Pflanzmaßnahmen müssen spätestens 1 Jahr nach Baubeginn abgeschlossen sein. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Bei Abgang von Pflanzen sind diese gleichartig in den o.g. Qualitäten zu ersetzen. Die Ersatzanpflanzung ist in der erst möglichen Pflanzperiode (Herbst) nach Abgang von Gehölzexemplaren vorzunehmen.

ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN Die im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf Teilflächen des Flurstücks 7 der Flur 18 in der Gemarkung Alfstedt durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DÄCHER

Im Plangebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Wintergärten) nur Dächer mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad zulässig. Dabei sind nur rote bis braune, anthrazitfarbene und schwarze Be-

dachungen in einheitlicher Farbgebung pro Dach sowie reetgedeckte Dächer zulässig. Ausgenommen hiervon sind Solarbedachung und Win-

SOCKELHÖHEN

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks)

3. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, mit Ausnahme zur Straße "Im hohen Felde", sind nur mit einer maximalen Höhe von 1,20 cm zulässig. Die Höhen sind von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks zu messen.

4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift 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.

# HINWEISE

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Alfstedt diesen Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung, den obenstehenden textlichen Festsetzungen und den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Alfstedt, den 10.02. 2009



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

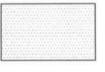
Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl (GFZ) Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der Summe der Verhältnis der überbaubaren Geschossflächen zur Fläche zur Grundstücksfläche Grundstücksfläche Anzahl der Vollgeschosse offene Bauweise

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

#### Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



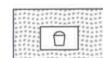
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg

#### Flächen für die Entsorgung



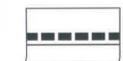
Flächen für die Entsorgung hier: Regenwasserrückhaltebecken

#### Grünflächen



Spielplatz

#### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des

Bebauungsplanes

#### ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



# GEMEINDE ALFSTEDT BEBAUUNGSPLAN NR. 9

Hohenfelde

