



VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 28.10.2014 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 12 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN BESCHLOSSEN.

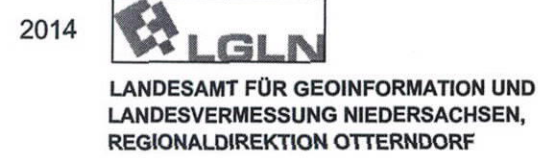
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 30.01.2015 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

ALFSTEDT, DEN 28.07.2015

gez. Buck
BÜRGERMEISTER

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE

MASSSTAB: 1:1000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG.



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATAS- TERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 25.11.2014). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICH- KEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

BREMERVÖRDE, DEN 22.07.2015

gez. Reimer LS
KATASTERAMT BREMERVÖRDE

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 21.07.2015

gez. M. Diercks
PLANVERFASSER

4. DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 09.04.2015 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 17.04.2015 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 27.04. BIS 29.05.2015 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ALFSTEDT, DEN 28.07.2015

gez. Buck
BÜRGERMEISTER

5. DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 28.10.2014 DEN 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 30.01.2015 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 30.01.2015 BIS 31.03.2015 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ALFSTEDT, DEN 28.07.2015

gez. Buck
BÜRGERMEISTER

6. DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 16.07.2015 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

ALFSTEDT, DEN 28.07.2015

gez. Buck
BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM 15.08.2015 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME) BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 15.08.2015 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

ALFSTEDT, DEN 17.08.2015

gez. Buck
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 WORDEN.

ALFSTEDT, DEN 28.07.2015

BÜRGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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 Woh- nungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

3. 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.

5. Anpflanzungen

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Baum-Strauch-Hecke anzupflanzen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 100/140
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,5 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3-7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5-7 Jahren mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt von der Gemeinde Alfstedt in der ersten Pflanzperiode (November-April) nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

6. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 17/2 der Flur 22 der Gemarkung Alfstedt gemäß der Begründung durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. 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. 10 Grad zulässig.

Dabei sind nur rote bis braune, anthrazitfarbene und schwarze Be- dachungen in einheitlicher Farbgebung pro Dach sowie reetgedeckte Dächer zulässig. Es sind unglasierte und nicht reflektierende Materialien zu verwenden. Zulässig sind ebenso begrünte Dächer. Ausgenommen hiervon sind Solarbedachung und Wintergärten.

2. SOCKELHÖHEN

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Ver- kehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.

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 § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

PRÄAMBEL

AUF GRUND DER §§ 1 ABS. 3 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER §§ 80 UND 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGS- GESETZES (NKOVMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE ALFSTEDT DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ALFSTEDT, DEN 16.07.2015

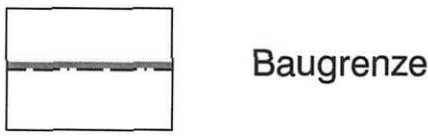
gez. Buck
BÜRGERMEISTER

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		
WA	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
0,4	-	-
1	0	-
ED	-	-
Anzahl der Vollgeschosse		
offene Bauweise		
Einzel- und Doppelhäuser zulässig		

Verkehrsflächen



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Sonstige Planzeichen

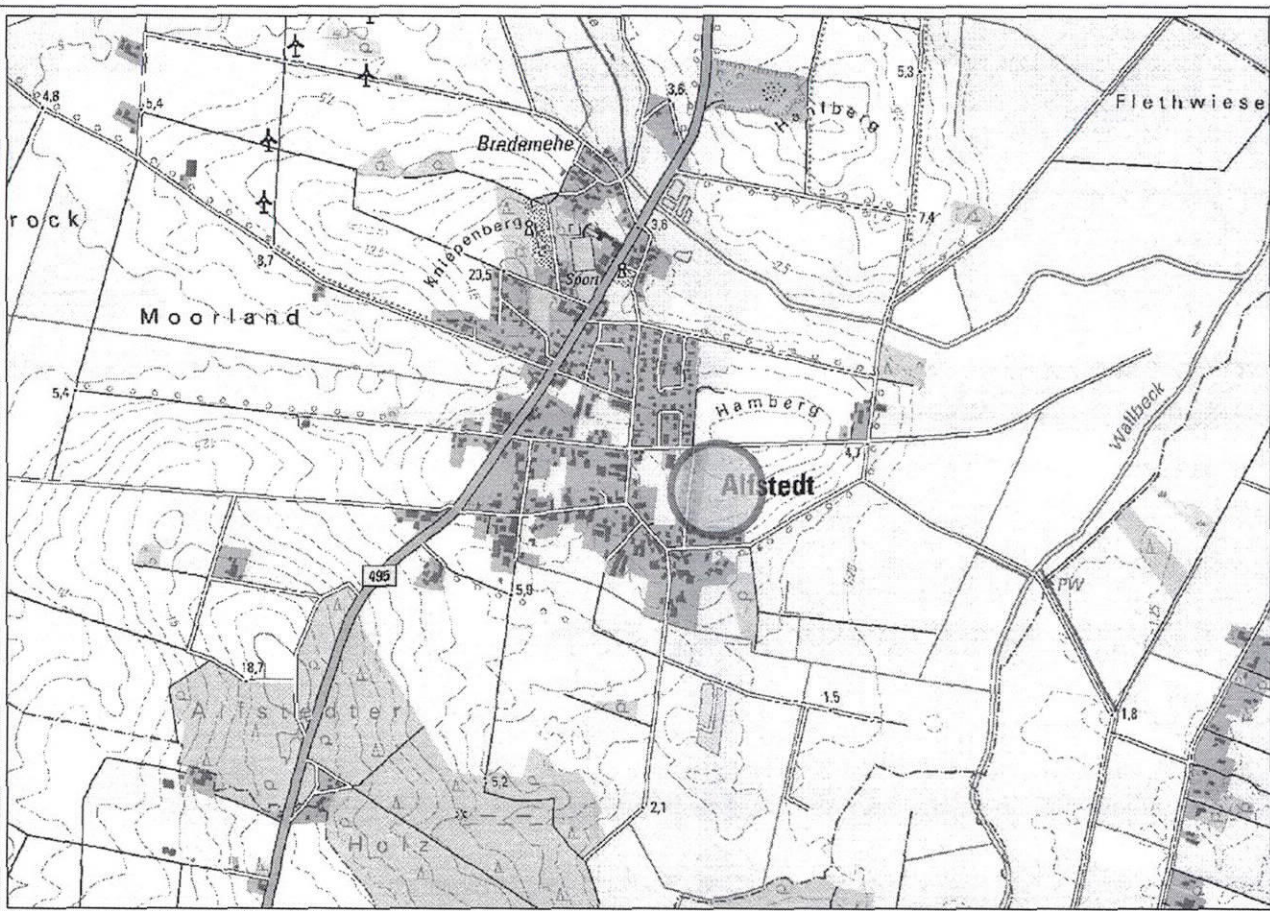


HINWEIS

Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. Jahrgang 2013 Teil I Nr. 29).

ÜBERSICHTSPLAN



GEMEINDE ALFSTEDT BEBAUUNGSPLAN NR. 12

Hohenfelde-Erweiterung

Maßstab 1 : 1000
Stand 30.03.2015

