# **VERFAHRENSVERMERKE:** Aufstellungsbeschluss

Der VA / Rat der Gemeinde Oerel hat in seiner Sitzung am 11.07.2012 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Oerel Nr. 20 "Bohlenstraße Nord-Ost" im Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.07.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

OEREL, den 13.09.2012

gez. Ringe (Bürgermeister)

Planunterlage

Maßstab: 1:1.000 Rahmen-Flurkarte (N) Kartengrundlage Liegenschaftskarte: Gemeinde Oerel, Gemarkung Oerel, Flur 7

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBI. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 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 02.07.2012 )

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Bremervörde, den 20.12.2012

gez. Reimer

(LGLN Otterndorf - KA BRV Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

GULEKE + PARTNER BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG 21640 HORNEBURG

Horneburg, den 10/2012

gez. H. Guleke (Planverfasser)

Erneute öffentliche Auslegung

Eine 1. öffentliche Auslegung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 12.07.2012 stattgefunden. Der Rat hat in seiner Sitzung am 15.10.2012 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine erneute und verkürzte öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4a (2) Satz 2 BauGB und § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am 16.10.2012 erneut bekanntgemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom 23.10.2012 bis 07.11.2012 gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB erneut und verkürzt öffentlich ausgelegen. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB nicht vorgelegen!

OEREL, den 02.01.2013

gez. Ringe

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 15.10.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

OEREL, den 02.01.2013

gez. Ringe (Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 15.01.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (W) bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.01.2013 rechtsverbindlich geworden.

OEREL, den 21.01.2013

gez. Ringe (Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr 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.

OEREL, den

örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO, als Satzung beschlossen.

(Bürgermeister)

# PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) und der §§ 80(3) und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) jeweils in den zzt. geltenden Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Oerel diesen Bebauungsplan Nr. 20 "Bohlenstraße Nord-Ost" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den

OEREL, 15.10.2012

gez. Ringe Bürgermeister

## HINWEISE:

217

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:

253

Eichenhain

222

(val. DE-Planung)

202

Kirche

öffentl. Grünfläche

(vgl. DE-Planung)

Maßstab : 1 : 1.000

Gemarkung: OEREL

219

219

220

Flur: 7

 Bodenschutz / Altlasten Festgestellte Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen sind unverzüglich dem zuständigen Amt des LK ROW schriftlich anzuzeigen. Arbeiten in diesem Zusammenhang wären ggf. bis auf weiteres einzustellen.

Grünland

Gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 80 (3) und 84 Nds. Bauordnung (NBauO) wird für die Ausführung des Bebauungsplanes auf die Empfehlungen zur Gestaltung im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung Oerel 2010 verwiesen.

Die v. g. Vorschriften gelten in Anlehnung an die Empfehlungen für den Geltungsbereich im Sinne von § 84 NBauO.

### **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne der NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (3) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH NBauO:

Wischhöfe

### 4 ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN

Auf 0,06 ha ist eine standortgerechte Feldhecke herzustellen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Umweltbericht).

> 4.2 Externe Kompensation für planungsrechtliche Eingriffe Flurstück 192/1 tlw... Auf dem Flurstück 43 tlw. der Flur 1 sind 0,15 ha standortgerechte Feldhecke herzustellen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Umweltbericht).

4.1 Externe Kompensation für planungsrechtliche Eingriffe Flurstück 184/4 tlw...

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

BAUWEISE:

im Obergeschoss.

herstellt werden.

§ 22 (2) BauNVO.

Verkehrsfläche.

GARAGEN UND NEBENANLAGEN:

[§ 9 (1) Nr. 20/25 BauGB]

oder Gruppen gepflanzt werden.

Sinne von Satz 1anzurechnen.

Bebauungsplanes durchzuführen.

ext. Kompensation 0,06 ha

als standortgerechte Feldhecke

Looge

Grünland

Verbindung durch die

"Grüne Lunge" u. a.

in Richtung Schule

(vgl. DE-Planung)

1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN /

Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1 Das Sonderbaugebiet 1 (SO 1 - § 11 BauNVO) dient Zweckbestimmungen zugunsten von Senioren- / Mehrgenerationenwohnformformen sowie für Anlagen und

Alle Anlagen und Einrichtungen müssen dauerhaft altersgerecht und barrierefrei

Ausnahmen von Satz 2 zu Anforderungen an Barrierefreiheit gelten für Wohnungen

1.2 Das Sonderbaugebiet 2 (SO 2 - § 11 BauNVO) dient der Zweckbestimmung zugunsten eines Mehrgenerationenhauses (MGH). Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für

Alle Anlagen und Einrichtungen müssen dauerhaft altersgerecht und barrierefrei

1.4 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ - § 19 BauNVO) sind in Bezug auf die Arten

1.5 Zulässig ist ein Vollgeschoss (Z=I) nach § 20 BauNVO in offener Bauweise (o) nach

Im SO2-Gebiet ist abweichend von Satz 1 eine Ausnahme von der Zahl der Voll-

1.6 Die Oberkante (OK) Fertig-Fußboden der Erdgeschosse darf 0,5 m über erschließende Verkehrsfläche nicht überschreiten. Als Bezugspunkt der Oberkante Verkehrsfläche gilt

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, d. h. zwischen Straßen-

und Leitungsrechten (GFL-R) und der nächstgelegenen Baugrenze.

ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR U. LANDSCHAFT:

zu betragen: Hochstamm; Stammumfang 14 bis 16 cm.

die Straßenmitte des höchsten Anschusses des Baugrundstückes an die öffentliche

begrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, sind Garagen i. S. von § 12 BauNVO

und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.

Gleiches gilt für nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen Fläche mit Geh-, Fahr

MASSNAHMEN UNG FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND

3.1 Alle Bäume im Plangebiet mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm (gemessen

standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche,

Hainbuche, Winterlinde und Eberesche. Die Pflanzqualität der Bäume hat mindestens

Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen

kommen als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in Frage: Birke,

Die im Plangebiet vorhandenen standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von

mehr als 0,6 Meter (gemessen in 1 Meter Höhe über dem natürlichen Gelände) sind im

Alternativ dürfen auch hochstämmige Obstbäume der folgenden Arten verwendet

3.2 Je Wohneinheit ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierfür

Apfelsorten: Knebusch, Martini, Rotfranch, Zitronenapfel, Finkenwerder

in 1 m Höhe über dem Erboden) werden geschützt und sind zu erhalten. Auf Baugrundstücken ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche, ein

Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind.10 qm freizuhalten.

Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Winterlinde und Eberesche.

Herbstprinz, Grafensteiner, Birnensorten: Bürgermeisterbirne, Gute Graue, Ohnhüschen.

3.3 Die Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des

Firsthöhe (FH) von 8,5 Metern über Bezugsebene gem. Ziffer 1.6 zulässig.

Im SO1-Gebieten ist abweichend von Satz 1 eine Traufhöhe (TH) von 6,5 Meter mit

geschosse für bestehende Gebäude zulässig, wenn die ursprüngliche Traufhöhe (TH)

kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zulässige sind Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal.

1.3 Im MD-Gebiet sind die Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO nicht zulässig.

baulicher Nutzungen gegliedert und wie folgt festgesetzt:

- in den SO-Gebieten (§ 11 BauNVO) gilt eine GRZ von 0,4.

einschließlich der Dachform und Neigung unverändert bleiben.

- in WA-Gebieten (§ 4 BauNVO) gilt eine GRZ von 0,3. - im MD-Gebiet (§ 5 BauNVO) gilt eine GRZ von 0,6.

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

Allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO) [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]



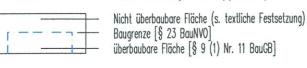
Dorfgebiet (MD - § 5 BauNVO) [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

Sonstiges Sondergebiet (SO - § 11 BauNVO) [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB] mit folgenden Zweckbestimmungen : SO 1 Seniorenwohnen / Mehrgenerationenwohnen, SO 2 Mehrgenerationenhaus (MGW)

Maß der baulichen Nutzung s. Textliche Festsetzungen!

#### BAUWEISE / BAUGRENZE:

Offene Bauweise (o - § 22 (2) BauNVO)



überbaubare Fläche [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]



Private Grünfläche [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]. Zulässig sind Nebenanlagen i.S.v. §§ 14 und 15 BauNVO

PLANUNGEN/MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE U. ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR U. LANDSCHAFT: ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ Flächen zur Anpflanzung standortgerechter Gehölzstrukturen und Einzelbäume [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

Fläche zum Erhalt standortgerechten Gehölzstrukturen und Einzelbäumen [§ 9 (1) Nr. 25b BauGB]

Erhalt standortgerechter Einzelbaum [§ 9 (1) Nr. 25b BauGB] Umgrenzung von Fläche für Kompensationsmaßnahmen mit Angabe zum Entwicklungsziel (s. textliche Festsetzung) [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]

### SONSTIGE PLANZEICHEN:

[§ 9 (1) Nr.1 BauGB]

[§ 9 (1) Nr.1 BauGB]

[§ 9 (1a) BauGB]

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes [§ 9 (7) BauGB] Mit Geh-, Fahr und Leistungsrechten zu belastende Fläche [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB] zugunsten der Allgemeinheit

#### Kennzeichnung ohne Normcharakter

Mehrgenerationenwohnprojekt (vgl. DE-Planung)

# GEMEINDE OEREL

SAMTGEMEINDE GEESTEQUELLE LANDKREIS ROTENBURG (Wümme)

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 20** "Bohlenstraße Nord-Ost"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Nach Bekanntmachung gem. § 10 BauGB rechtswirksam seit 15.01.2013 - Abschrift

Das Team für Ihre Pläne

GULEKE + PARTNER BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

Guleke-Partner@T-online.de

21640 HORNEBURG VORDAMM 12 🕿 04163-7731 🖶 808161 www.gulekeundpartner.de

03/12, 07/12, 08/12, 10/12, 12/12, 01/2013 rw