PRÄAMBEL und VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Basdahl diesen Bebauungsplan Nr. 12 "Am Garten", Oese bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Gemeinde Basdahl, den .....

Bürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 12 "Am Garten", Oese der Gemeinde Basdahl wurde ausgearbeitet vom:
PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE , Am Heuberg 22, 21755 Hechthausen.

Hechthausen, den .....

Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage 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.

....., den .....
(Ort) (Datum)

(Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Basdahl hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Garten", Oese beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Basdahl, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Basdahl hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Garten", Oese und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezognen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Basdahl, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Basdahl hat den Bebauungsplan Nr. 12 "Am Garten", Oese nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gemeinde Basdahl, den .....

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Garten", Oese ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 12 "Am Garten", Oese der Gemeinde Basdahl ist damit am ..... in Kraft getreten.

Gemeinde Basdahl, den .....

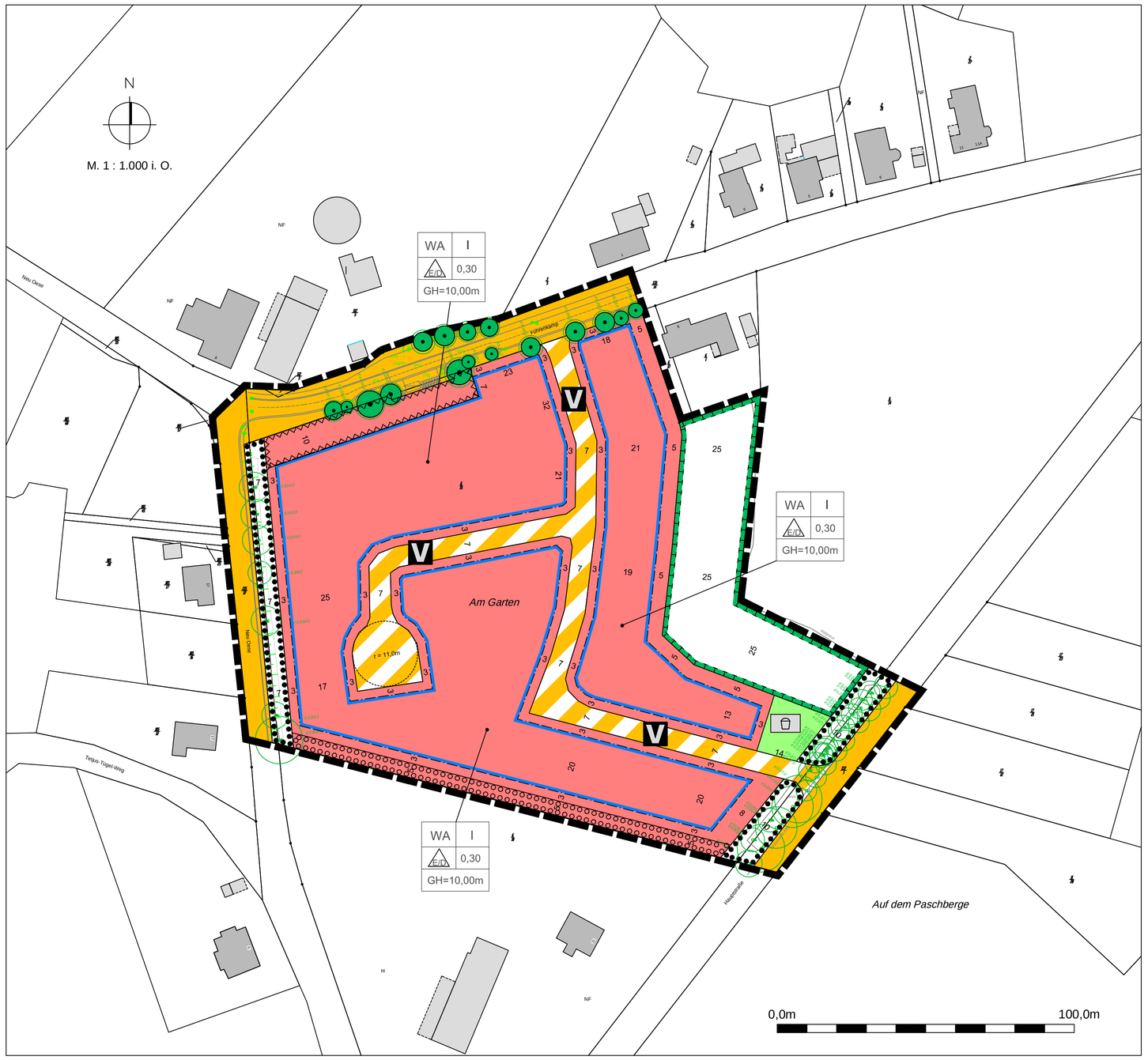
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Garten", Oese der Gemeinde Basdahl ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Gemeinde Basdahl, den .....

Bürgermeister



Maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO):
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990
(BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom
21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) ist pro Hauptbaukörper und Grundstück nur eine Wohneinheit zulässig.

3. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen, Stellplätzen sowie Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig.

4. Die festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, dienen als Abstandsflächen für den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten; ausgenommen hiervon sind Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie Einfriedungen.

5. Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen um maximal 30% überschritten werden.

6. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.

7. Die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 - zu schützen. Gehölze sind bei Abgang durch die gleiche Art (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm) zu ersetzen.

8. Auf den privaten Grundstücken ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum einer heimischen Art oder ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Stieleiche, Sandbirke, Hainbuche, Vogelbeere, Winterlinde und Ahorn und als Obstbäume: Boskoop, Bremervörder Winter, Altländer Plannkuchen, Gellerts Butterbirne, Bürgermeisterbirne, Büttners Rot Knorpelkirsche und Hauszwetsche. Pflanzqualität der Laub- und Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm. Laub- und Obstbäume sind bei Abgang stets in gleicher Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

9. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind mindestens 5 Laubbäume zu pflanzen. Für die Pflanzung sind Stieleiche, Linde, Hainbuche, Vogelbeere oder Rotbuche (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm) zu verwenden. Gehölze sind bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen.

10. Innerhalb der privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzung ist eine mindestens dreireihige Pflanzung aus heimischen Sträuchern und Laubbäumen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich Sandbirke, Ahorn, Wildapfel, Vogelbeere, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Hainbuche und Besenginster. Pflanzqualitäten: Sträucher mit einer Wuchshöhe von mind. 0,60 bis 1,00 m; Laubbäume: 2 x verpflanzte Heister mit einer Wuchshöhe von mind. 1,50 m. Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Gehölze sind bei Abgang durch dieselbe Art zu ersetzen. Die DIN 18916 ist bei der Anlage der Pflanzungen zu beachten. Die Maßnahme ist eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

11. Im Bereich der festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 22 NAGBNatSchG gesetzlich geschützte Wallhecke (Wall mit Bäumen) auf der Ostseite der Straße "Neu Oese" sowie die existierenden Gehölzbestände und Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18290 - zu schützen. Gehölze sind bei Abgang durch dieselbe Art (Stammumfang: 10 bis 12 cm) zu ersetzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist unzulässig.

12. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Auf rd. 40% der Fläche ist im Osten zur Entwicklung einer Saumzone aus eine Initialpflanzung von lockeren Gebüschgruppen aus standortgerechten, einheimischen Strauch- und Wildobstgehölzen durchzuführen. Für die Pflanzung sind Weißdorn, Schlehe, Hasel, Hainbuche, Vogelbeere, Hundsrose, Wildapfel, Wildbirne und Schwarzer Holunder zu verwenden. Pflanzqualität der Gehölze: Sträucher mit einer Wuchshöhe von 0,60 bis 1,00 m. Die Gehölzpflanzungen sind der Sukzession zu überlassen. Auf den zwischen den einzelnen Gehölzgruppen liegenden Bereichen sind ferner Extensivflächen in Form von mageren Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Hierzu ist eine Einsaat mit einer standorttypischen artenreichen Grünlandsaat möglichst unter Verwendung von Regio-Saatgut der Herkunftsregion Nordwestdeutsches Tiefland, durchzuführen. Die sich entwickelnden Gras- und Staudenfluren können einmal jährlich ab August oder im zweijährigen Rhythmus gemäht werden. Das Ausbringen von Düngern, Pestiziden und Biociden ist nicht zulässig. Die Gehölzpflanzungen sind in der Anwuchsphase durch einen Wildschutzzaun zu sichern. Die DIN 18916 ist bei der Anlage der Pflanzungen zu beachten. Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind zeitgleich mit den Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 zu beginnen.

13. Als externe ökologische Ausgleichsfläche wird dem Bebauungsplan Nr. 12 "Am Garten", Oese eine ca. 1.536 m² große Teilfläche der im Bebauungsplan Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor" der Gemeinde Basdahl festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Kreisarchäologie des Landkreises Rotenburg (Wümme) unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Im Gebiet des Bebauungsplanes werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gem. § 3 Abs. 4 NDSchG). Nach § 13 des NDSchG 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.

2. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme) als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3. Die auf der Ostseite der Straße "Neu Oese" vorhandene Wallhecke stellt gemäß nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 22 NAGBNatSchG einen geschützten Landschaftsbestandteil dar.

4. Gemäß § 39 BNatSchG dürfen Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres weder entfernt noch abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

5. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn von Baumaßnahmen grundsätzlich auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Gehölzbeseitigungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln gem. den Zeitvorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen dem 01.Oktober und dem 28./ 29. Februar eines Jahres durchgeführt werden.

Sofern Bäume mit offensichtlichen Höhlen- und Spaltenstrukturen gefällt werden sollten, ist zeitnah vor der Beseitigung eine Endoskopische Kontrolle auf Fledermausbesatz durchzuführen. Sollten bei der Kontrolle Fledermausvorkommen festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreise Rotenburg (Wümme) umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Zur Vermeidung der Betroffenheit besonders geschützter Arten gem. den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG dürfen Baufeldräumungen nur außerhalb der Kernbrut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel (Anfang März bis Anfang Juli) durchgeführt werden.

6. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass mögliche und für den ländlich geprägten Bereich von Oese typische landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung und der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, auch innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zu tolerieren sind.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,30 — 2.5. Grundflächenzahl

I — 2.7. Zahl der Vollgeschosse

GH 10,00m — 2.8. Gebäudehöhe in Metern

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

ED — 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

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

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

Erhaltung: Bäume

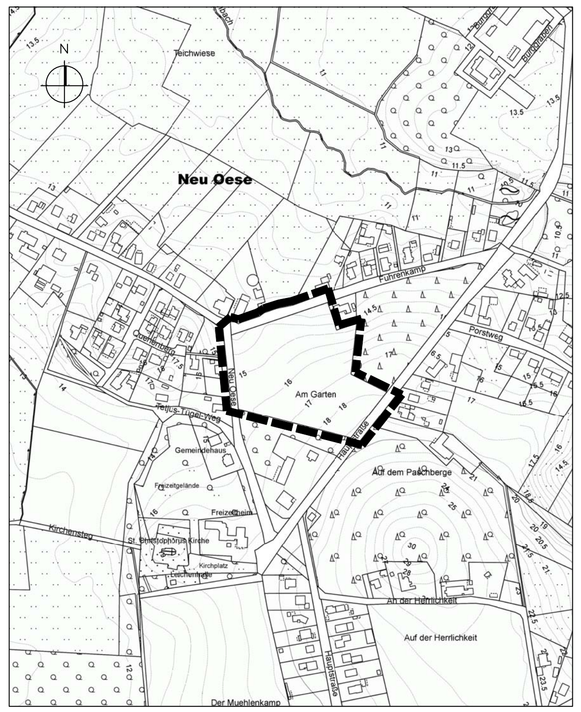
15. Sonstige Planzeichen

15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

5 — Abstand in Meter

ENTWURF - Stand: Juli 2018



Übersichtskarte M. 1 : 5.000

GEMEINDE BASDAHL

SAMTGEMEINDE GEESTEQUELLE - LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

"AM GARTEN", OESE

PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN