

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Basdahl hat in seiner Sitzung am 23.09.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

BASDAHL, den 16. Dez. 1999

- Bürgermeister -

Planunterlage
Kartengrundlage: Rahmen-Flurkarte (N)
Liegenschaftskarte: Gemarkung Basdahl, Flur 2 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 17. JUN 1998).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Buxtehude, den 15. Dez. 1999

(GdM Hesse u. Sulmann)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
GULEKE + PARTNER BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG 21640 HORNEBURG
Horneburg, den 10/99


Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.10.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes, den örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am 15.10.1999 bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.11.1999 bis 01.12.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

BASDAHL, den 16. Dez. 1999

- Bürgermeister -

Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften gem. NBauO nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

BASDAHL, den 16. Dez. 1999

- Bürgermeister -

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

BASDAHL, den (05)
- Bürgermeister -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes –nicht– geltend gemacht worden.

BASDAHL, den (05)
- Bürgermeister -

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes –nicht– geltend gemacht worden.

BASDAHL, den (05)
- Bürgermeister -

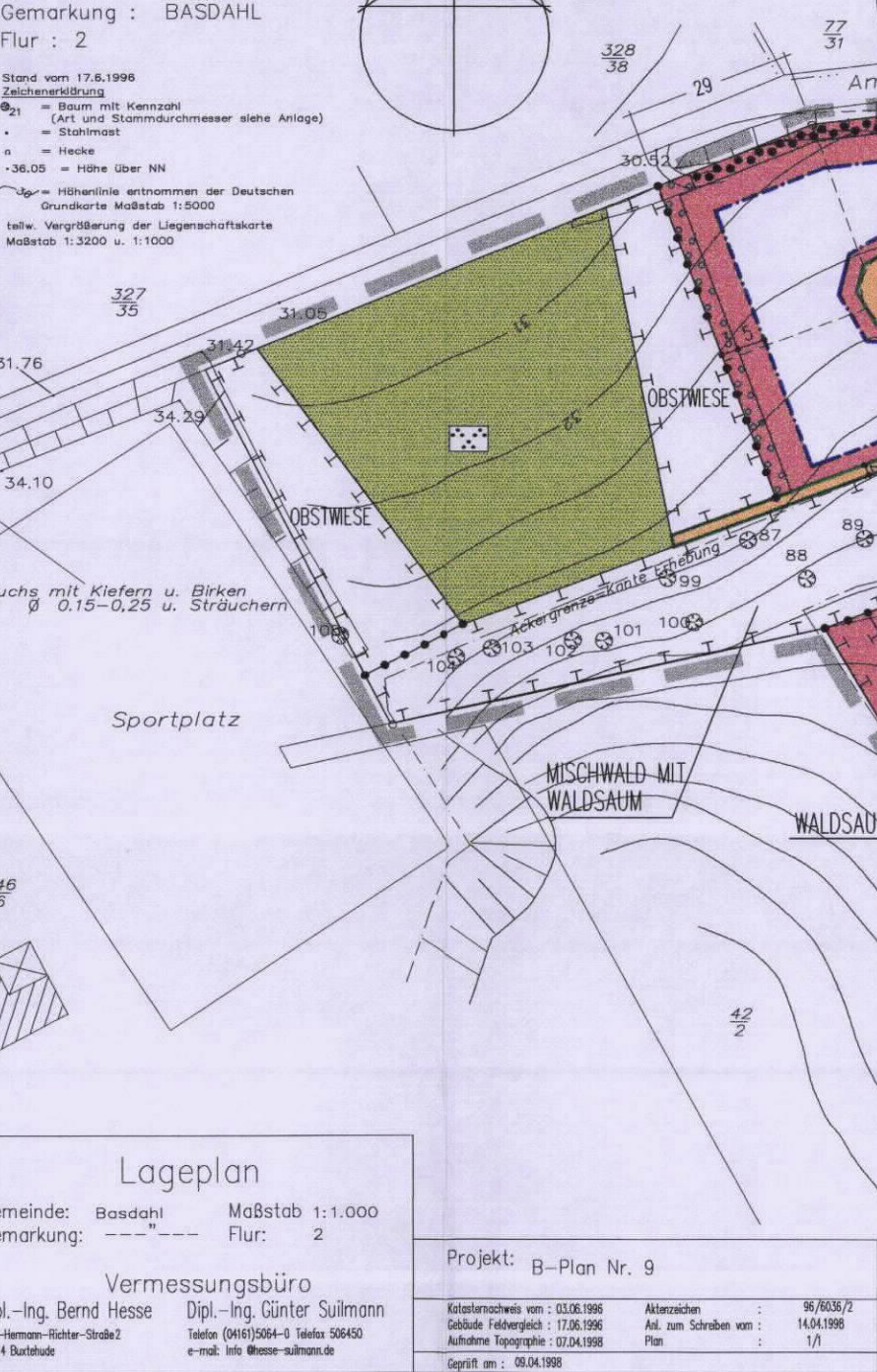
PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) und der §§ 56, 91, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde BASDAHL diesen Bebauungsplan Nr. 9 "Auf dem Passberg" bestehend aus den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO, als Satzung beschlossen :

BASDAHL, den 16.12.1999

- Bürgermeister -

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :
MASSTAB: 1 : 1.000



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN :

Gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 91, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) sind für die Ausführung des Bebauungsplanes folgende örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung festgesetzt :

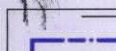
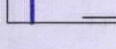
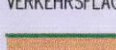
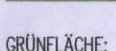
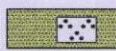
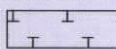
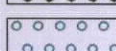
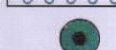
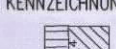
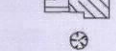
- Außenwandmaterialien :
 - Unbehandeltes Verbländmauerwerk (keine Imitate, Riemchen o.ä.)
 - Holz und Holzverschalungen.
 - Für einzelne Architekturteile der Außenwände können andere Baustoffe wie Metall (Stegfalzbleche), Holz und Glas zugelassen werden, wenn die unter Ziffern 1.1 und 1.2 genannten Außenwandmaterialien mit bis zu 70 % überwiegen.
 - Nebengebäude, Garagen und offene Garagen (Carports) sowie An- und Umbauten sind in Materialwahl und Farbgebung i.S. der Ziffern 1.1, 1.2 und 1.3 zu gestalten; darüberhinaus sind Schutzdächer von Einstellplätzen (Carports) aus naturbelassenem Holz zulässig.
- Dächer :
 - Giegele Dächer mit einer Neigung von 38–52 Grad. Ausnahmen gelten für begrünte Dächer und Pultdächer.
 - Dacheindeckung :
Dachziegel / –steine in einheitlicher Farbgebung : Rot bis rotbraun, braun oder anthrazit.
Für Nebenanlagen und Dachgauben ist eine Eindeckung mit Stegfalzblechen zulässig.
Ausnahmen gelten für begrünte Dächer.
 - Dachgauben sind nur als Schlepp- oder Giebelgauben zulässig. Sie sind je Traufseite auf 1/3 der Trauflänge des Daches zu beschränken.
 - Nebenanlagen und Garagen sind nur mit geneigten Dächern zulässig.
Für Schutzdächer von Einstellplätzen (Carports) sind ausnahmsweise flachgeneigte Dächer zulässig.
- Unzulässige Baumaterialien / –teile :
 - eloxierte Baustoffe / –teile,
 - ungestrichenes Aluminium,
 - Verkleidungen aus Kunststoffen.
- Regelung zum Regenwasser :
Im Geltungsbereich ist das auf den privaten Baugrundstücken (z.B. das Dach- und Grünflächen) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern oder durch Ausführung mit luft- und wasserundurchlässiger Deckschicht zur Versickerung zu bringen. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt, wie auch die wasserrechtlichen Erfordernisse (vgl. § 8 NWG).
- Einfriedigungen :
Einfriedigungen parallel zur Straßenbegrenzungslinie sind nur bis zu einer Höhe von 100 cm – gemessen von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks – als Zäune und / oder Laubholzhecken zulässig.
- Solaranlagen sind zulässig, sofern sie in der Dachhaut liegen oder parallel zu ihr im Abstand bis maximal 0,2 m.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG :
 - Die Zahl der Wohnungen (Wo) ist auf 2 Wo beschränkt. Im Einzelhaus (E) sind 2 Wo und in einer Doppelhaushälfte ist nur eine Wo zulässig.
 - Pro Wohnung (Wo) ist auf dem Baugrundstück gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB eine überdachte oder nicht überdachte Stellplatzfläche von mindestens 25 qm herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
Ausgenommen hiervon sind nicht überdachte Stellplätze.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN :
 - Die Größe der neu zu teilenden Baugrundstücke hat mindestens 600 qm zu betragen.
 - Die Oberkante Fertig-Fussboden der Erdgeschoss darf im Mittel 0,5 m über erschließende Verkehrsfläche nicht überschreiten. Als Bezugspunkt der Oberkante Verkehrsfläche gilt die Straßenmitte des höchsten Anschlusses des Baugrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche.
 - Als Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Oberkante Fertig-Fussboden der Erdgeschoss.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 (1) NR. 20 BauGB] :
 - Die Maßnahmenflächen / Kompensationsmaßnahmen (vgl. Planbild) sind jeweils als geplante Feldhecke, Mischwald, Obstwiese und Waldsaum entsprechend ihrer Zweckbestimmung herzurichten, fachgerecht und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Anlage zur Begründung – Pflanzenliste).
 - Gem. § 9 Abs. 1 a Baugesetzbuch (BauGB) führt die Gemeinde / Erschließungsträger die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen an Stelle und auf Kosten der Eigentümer der Wohnbaugrundstücke durch.
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN [§ 9 (1) NR. 25 BauGB] :
 - Im Planbereich sind nur Arten von standortheimischen Gehölzen und Einzelbäumen zulässig (vgl. Anlage zur Begründung – Pflanzliste). Qualität zur Pflanzzeit : Stammumfang wenigstens 12 – 14 cm. Mindestpflanzgröße für Gehölze : 2 xv. Laubsträucher im Verband von max. 1,20 m x 1,50 m in mehrreihiger Ausführung. Wuchshöhe mindestens 1,50 m.
Die Pflanzungen sind spätestens 3 Jahre nach Fertigstellung des Rohbaues mit der darauf folgenden Pflanzperiode (November bis April) abzuschließen.
 - In den Planstraßen ist pro angefangener 200 qm Verkehrsfläche jeweils 1 standortheimischer Laubbaum (vgl. Anlage – Pflanzliste) zu pflanzen.
 - Je Wohninheit sind auf den Baugrundstücken jeweils zwei standortheimische Laubbäume (vgl. Anlage – Pflanzliste) zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Innerhalb der umgrenzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (hier Feldhecke) sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.
- BINDUNG DER BEPFLANZUNG :
Die im Planbild und die unter der Ziffer 4.2 bis 4.4 genannten Pflanzungen sind dauernd zu unterhalten. Abgänge sind durch entsprechende Gehölze der Ziffer 4.1 zu ersetzen.
- VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG [§ 9 (1) NR. 10 BauGB] :
Im Bereich des Sichtdreiecks sind mindestens Sichtfelder zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe über Mitte Straßenoberkante von ständigen Sichthindernissen und Bewuchs aus Gründen der Verkehrssicherheit (Anfahrtsicht) freizuhalten.
Bäume und Sträucher, Lichtmasten, Lichtsignalgeber u. ä. können innerhalb der Sichtfelder im beschränkten Umfang zugelassen werden; sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge jedoch nicht verdecken.

PLANZEICHENERKLÄRUNG :

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VON 1990
[RECHTSGRUNDLAGE]

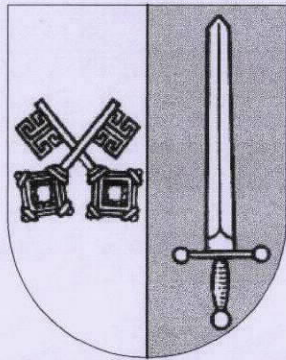
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
- | | |
|------|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet (WA – § 4 BauNVO) (s. textliche Festsetzung) |
| 2 Wo | Beschränkung der Zahl der Wohnungen (Wo) [§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB] (s. textliche Festsetzung) |
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHE BAULICHER ANLAGEN:
- | | |
|----------|--|
| GRZ 0,25 | Grundflächenzahl (GRZ), als Dezimalzahl |
| I | Zahl der Vollgeschosse, römische Ziffer als Höchstmaß |
| TH | Höhe baulicher Anlagen mit Angabe einer Höhenbeschränkung in Metern: |
| OK | Hier : TH=Traufhöhe / OK= Oberkante (s. textliche Festsetzung) |
- BAUWEISE, BAUGRENZE:
- | | |
|---|--|
|  | Offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig [§ 22 (2) BauNVO] |
|  | Nicht überbaubare Fläche |
|  | Baugrenze, (§ 23 BauNVO) [§ 9 (1) Nr.2 BauGB] überbaubare Fläche (s. textliche Festsetzung) |
- FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN:
- | | |
|---|--|
|  | Versorgungsanlage Elektrizität / Trafo-Station (2x3 m) |
|---|--|
- VERKEHRSFLÄCHEN:
- | | |
|---|---|
|  | Straßenbegrenzungslinie |
|  | Straßenverkehrsfläche [§ 9 (1) Nr.11 BauGB] (s. textliche Festsetzung) |
|  | Fuß- und Radweg |
- GRÜNFLÄCHE:
- | | |
|---|---|
|  | Öffentliche Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB] Hier: Parkanlage (s. textliche Festsetzung) |
|---|---|
- PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:
- | | |
|---|--|
|  | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft mit Angabe des Entwicklungszieles [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB] (s. textliche Festsetzung) |
|  | Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) 25 BauGB] (s. textliche Festsetzung) 4,4 |
|  | Umgrenzung von Flächen für standortheimische Anpflanzungen [§ 9 (1) 25 BauGB] (s. textliche Festsetzung) |
|  | Zuerhaltender Einzelbaum [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB] (s. textliche Festsetzung) |
- SONSTIGE PLANZEICHEN:
- | | |
|---|---|
|  | Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind [§ 9 (1) Nr. 10 BauGB] (s. textliche Festsetzung) |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes [§ 9 (7) BauGB] |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung [§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO] |
- KENNZEICHNUNGEN:
- | | |
|--|------------------------|
|  | Vorhandenes Gebäude |
|  | Vorhandener Einzelbaum |

GEMEINDE BASDAHL

SAMTGEMEINDE GEESTEQUELLE
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

BEBAUUNGSPLAN NR. 9
"AUF DEM PASSBERG"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEM. NBAUO



VORLAGE ZUR BEKANNTMACHUNG

GULEKE + PARTNER

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
21640 HORNEBURG VORDAMM 12-14 04163-7731 FAX 2696