

VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Basdahl hat in seiner Sitzung am **22.03.2007** die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 10 "GE - nördlich Bahnhofstraße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **10.11.2008** ortsüblich bekanntgemacht.

BASDAHL, den 06.01.2010

gez. U. Elend
- Bürgermeister -

Planunterlage

Kartengrundlage : Rahmen-Flurkarte (N)

Liegenschaftskarte : Gemarkung Basdahl, Flur 1 und 5 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 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 u. Plätze vollständig nach (Stand vom 25.01.08).

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

Bremervörde, den 18.01.2010

gez. Reimer
(GLL / KA BRV)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

GULEKE + PARTNER BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG 21640 HORNEBURG

Horneburg, 06.09

gez. H. Guleke - SRL-Planer
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **22.03.2007** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am **29.07.2009** bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom **10.08.2009** bis **07.09.2009** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich der wesentlichen und bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegen.

BASDAHL, den 06.01.2010

gez. U. Elend
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat diesen Bebauungsplan Nr. 10 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **16.12.2009** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit dem Umweltbericht beschlossen.

BASDAHL, den 06.01.2010

gez. U. Elend
- Bürgermeister -

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 10 ist gemäß § 10 BauGB am **28.02.2010** im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (W) bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am **28.02.2010** rechtsverbindlich geworden.

BASDAHL, den 08.03.2010

gez. U. Elend
- 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.

BASDAHL, den

- Bürgermeister -

PRÄAMBEL :

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und der §§ 56, 91, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) jeweils in der zzt. geltenden Fassung,

hat der Rat der Gemeinde Basdahl diesen Bebauungsplan Nr. 10 "GE - nördlich Bahnhofstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. NBauO, als Satzung beschlossen.

BASDAHL, den 16.12.2009

(DS)

gez. U. Elend
- Bürgermeister -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Im GE-Gebiet sind Wohnungen oder Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, wenn sie dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber an Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.2 Im GE-Gebiet sind im Sinne von § 1 (4) BauNVO Betriebe des Einzelhandels mit Lebensmittelortimenten (sogen. Nahversorger / Verkauf an den letzten Verbraucher) nicht zulässig.
- Ausgenommen ist der Einzelhandel mit Lebensmitteln nur in Verbindung mit sonstigen hier zulässigen Hauptnutzungen nach § 8 BauNVO.
- Die zulässige Verkaufsfläche darf 200 qm nicht überschreiten.
- 1.3 Im Mischgebiet (MI - § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) und (8) BauNVO) sind nur Nutzungsarten zulässig, die jenseitig § 6 BauNVO zulässige Wohnnutzung nicht wesentlich stört.
- 1.4 Im Planbereich sind Vergnügungststätten aller Art im Sinne von § 4a (3) BauNVO nicht zulässig.

- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Die im GE-Gebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann im Sinne von § 19 (4) Satz 3 BauNVO für befahrbare / versiegelte Betriebsflächen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden, wenn die Ausführung einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigungsart dauerhaft gewährleistet ist.
- 2.2 Im GE-Gebiet sind die Maße der angegebenen Trauf- und Firsthöhe auf ein gemittelttes Maß über Oberkante Fahrbahn der erschließenden Verkehrsfläche (Kreis- bzw. Bundesstraße) bezogen.
- 2.3 Die Oberkante von freistehenden Werbeanlagen ist auf maximal 4 m über Bezugsebene (vgl. Ziffer 2.2) begrenzt (vgl. a. Örtliche Bauvorschriften nach NBauO).

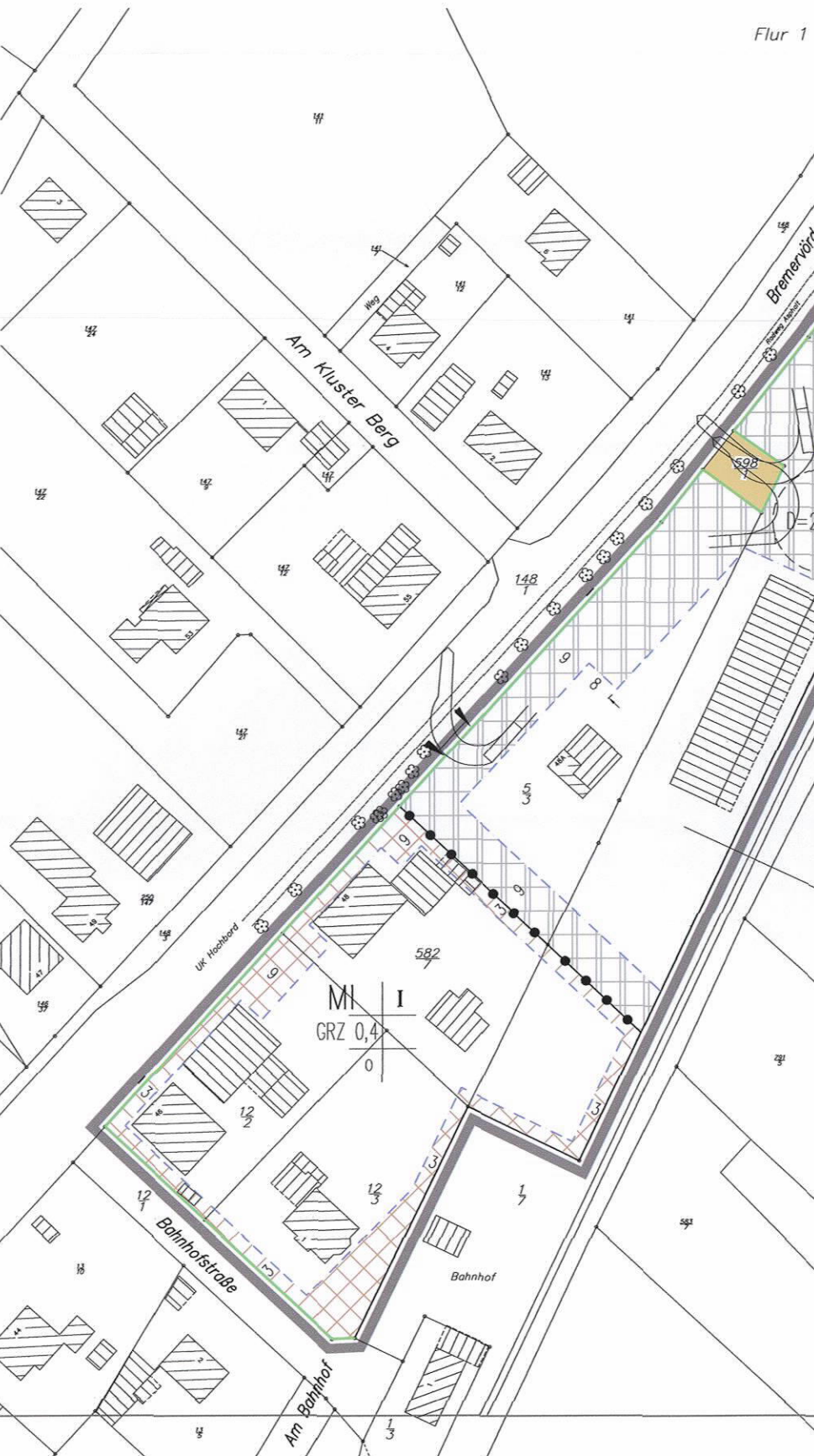
- 3 BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Die abweichende Bauweise (a - § 22 (4) BauNVO) lässt Gebäudelängen von über 50 Meter zu.

- 4 GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (alleits offene Carports) nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO, Einfriedungen sowie nicht überdachte Einstellplätze.

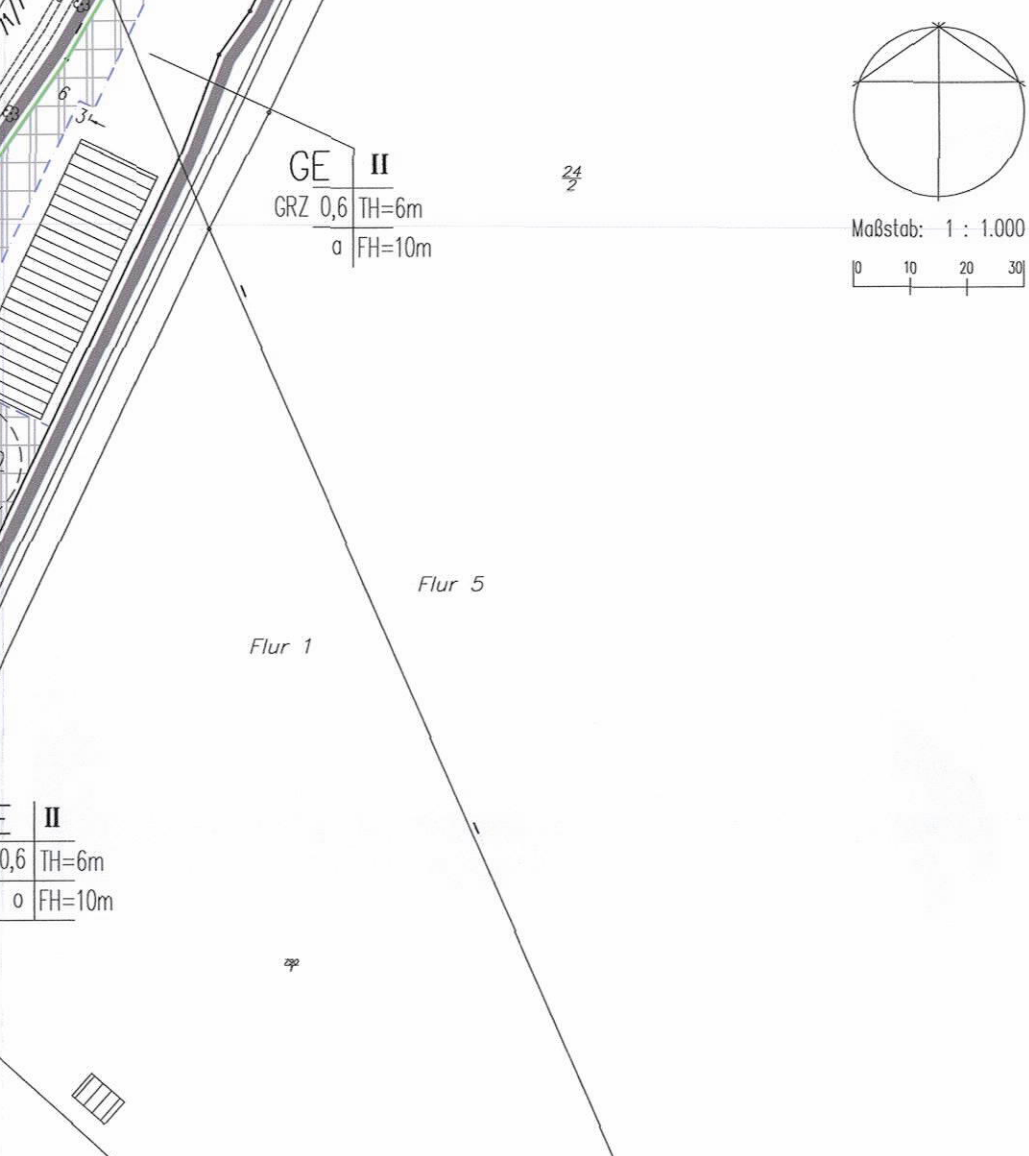
- 5 TEMPORÄRE FESTSETZUNG im Sinne von § 9 (2) BauGB
- Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen zugunsten der Verkehrssicherung am zzt. nicht technisch gesicherten Bahnübergang Kluste (K 138) ist längs dem Bahngleis in einem Höhenbereich von 1,5 bis 4,0 Meter über Schienoberkante und längs der Straße in einem Höhenbereich von 1,0 bis 2,5 Meter über Straßenoberkante dauerhafte Bebauung bzw. Nutzung nach der festgesetzten Art der baulichen Nutzung, Zäune, flächenhafte Bepflanzung oder Lagerungen von abgestellten Gegenständen nur zulässig, sofern die v.g. Höhenbegrenzen eingehalten werden. Einzelne Baumstämme, Lichtmasten, Lichtsignalegeber u. a. können innerhalb der Sichtflächen im beschränkten Umfang zugelassen werden, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Diese Festsetzung nach § 9 (2) BauGB entfällt, sobald der Bahnübergang technisch gesichert ist oder die Verkehrssicherheit anderweitig gewährleistet wird.

HINWEISE :

- Vorbeugender Lärmschutz
Die Planbereiche sind durch Verkehrslärm vorbelastet (vgl. Schallimmissionsprognosen im Anhang zur Begründung)
Auf die Bestimmungen und Einhaltung von Grenzwerten nach TA Lärm bei Verwendung von Außenbauteilen von zum Aufenthalt von Menschen bestimmter Räume im Sinne der NBauO wird verwiesen.
Die Orientierungswerte nach DIN 18005 können je nach Lage und Höhe der schutzwürdigen Räume nicht überall eingehalten werden. Im Einzelfall müssen für die jeweiligen Lärmpegelbereiche wirksame Schallschutzmaßnahmen für Wohn- / Büronutzungen zur Anwendung kommen. Gleiches gilt es auch für Lüftungseinrichtungen zu beachten.
- Baumschutz
Zum Schutz von Bäumen im Bereich von Baustellen ist die DIN 18920 zu beachten.
- Bodenschutz / Altlasten
Festgestellte Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen sind unverzüglich dem zuständigen Amt des LK ROW schriftlich anzuzeigen. Arbeiten in diesem Zusammenhang sind bis auf weiteres einzustellen.



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME :

Aufgrund § 9 (6) Baugesetzbuch (BauGB) sind hier die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen nachrichtlich übernommen, und zwar

- das Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- das Niedersächsisches Straßengesetz (NSrG) sowie
- das Allgemeine Eisenbahngesetz (AEG)

mit den jeweiligen Bestimmungen und Vorschriften u.a. über Anbauverbote und sonstige Anbaubeschränkungen sowie Hinweise für entsprechende Anwendung.

Fortsetzung TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

- 6 PLANUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 / 25)
- Alle Pflanzarbeiten sind im Sinne der DIN 18916 - Pflanzen und Pflanzarbeiten (Pflanzenqualität, Bodenverbereit, Sicherung, Entwicklungsplage) fachgerecht durchzuführen.
- Die Maßnahmen und Planungen sind nach Durchführung der Erschließungsanlagen / Bauvorhat abschließend herzustellen, spätestens aber in der darauf folgenden Vegetationsperiode.
- 6.1 Extensive Streuobstwiese (§ 9 (1) Nr. 20)
- Innerhalb der umgrenzten Flächen für Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung Streuobstwiese Obstbäume mit Pflanzabständen von ca. 8 m zu pflanzen. Hierfür sind hochstämmige Jungbäume Pflanzqualität 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm zu verwenden und fachgerecht zu pflegen. Es sind nur Obstsorten der "Liste alter regionaltypischer Hochstamm-Obstsorten, die im L Rotenburger (Wümm) geeignet sind" (s. Anhang zur Begründung) zulässig. Bei abgängigen Altbau sind hochstämmige Jungbäume nach zu pflanzen. Alte und tote Äste sind zu belassen. Nicht zuläs der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie die Rindensüberbung. Die Pflanzungen : spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Zeit vom 1.11. bis 15.6. ist die Fläche nicht zu mähen und in der Zeit vom 15.11. bis 1.6. nicht zu beweidern. Es ist nur eine Zschürge Mahd zulässig.
- 6.2 Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr. 25)
- Zur Anpflanzung festgesetzte Einzelbäume dürfen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbeif von ihren festgesetzten Standorten abweichen. Eine Abweichung von bis zu 8 Metern ist zulässig. Auswahl zulässiger Baumarten sind die Schwarzerle, Sandbirke, Hainbuche, Rotbuche, Esche, W Zitterpappel, Vogelkirsche, Gemeine Traubenkirsche, Wildbirne, Traubeneiche, Stieleiche, Silberw Salweide, Bruchweide, Lorbeerweide, Purpurweide, Eberesche, Flatterulme. Die erforderliche Pflanzqualität ist: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 14/16 cm.
- 6.3 Sind zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume abgängig, sind diese durch standortheimische Gehölze Ziffer 6.2) zeitnah bzw. nach guter fachlicher Praxis zu ersetzen.
- Ersatz je Abgang bis 40 cm Stammdurchmesser (gemessen in 1 m Höhe) durch 2 Hochstamm
 - Ersatz je Abgang über 40 cm Stammdurchmesser (gemessen in 1 m Höhe) durch 4 Hochstäm
 - Qualität zur Pflanzzeit : Mindeststammumfang von 14/16 cm.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach NBauO :

Gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 91, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) sind zur Ausführung der Satzung folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt :

- Gliederung der Außenfassaden bei abweichender Bauweise (a) :
Zur maßstabgebenden Gestaltung von Profangebäuden über 50 Meter Länge ist abschnittsweise eine vertikale Gliederung der Fassaden durch Architekturelemente vorzunehmen.
- Dachformen / Dachneigungen :
Im Planbereich sind nur Satteldach- sowie Pultdachformen zulässig. Die zulässige Dachneigung hat 30 bis 55 Grad zu betragen. Pultdachformen sind mit Dachneigung ab 25 Grad zulässig.
Die zulässigen Dachformen können auch kombiniert werden.
Für freistehende Wohngebäude im Sinne von § 8 (2) Nr. 2 und (3) Nr. 1 BauNVO sind auch andere Dachformen zulässig.
Für Profangebäude von Handwerk, Handel oder Gewerbe sind Dachneigungen ab 20 Grad zulässig.
Für alleits offene Kleingaragen (Carports) ist eine abweichende Dachneigung zulässig.
- Anlagen der Außenwerbung (§ 49 NBauO) :
3.1 sind als nicht innenbeleuchtete Ausführung nur unterhalb der Traufe bzw. im Giebelriedeck der Gebäude und als innenbeleuchtete Ausführung nur im Bereich der Grundstücksfahrt bis zu einer Flächengröße von maximal 3 qm zulässig.
3.2 sind als bewegte (blinkend, flackernd, wiederkehrend o. a.) Leuchtanzeigen bzw. Lichtketten unzulässig.

AUSNAHMEN :
Bestehende Dachformen und Dachneigungen (Stichtag Aufstellungsbeschluss) sind von den v.g. Festsetzungen im Sinne von § 31 BauGB ausgenommen. Dies gilt auch bei Erweiterung bestehender Gebäude.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN :
Ordnungswidrig im Sinne von § 91 (3) NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu € 500.000 geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG :

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG :

- MI Mischgebiet (MI - § 6 BauNVO)
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) (s. textliche Festsetzung)
- GE Gewerbegebiet (GE - § 8 BauNVO)
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) (s. textliche Festsetzung)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN:

- GRZ 0,8
I
TH / FH
- Grundflächenzahl (GRZ - mit Angabe der Deimzahl) als Beispiel (s. textliche Festsetzung)
Zahl (Z) der Vollgeschosse als Höchstmaß (römische Ziffer als Beispiel)
Höhe baulicher Anlagen: Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) (s. textliche Festsetzung)

BAUWEISE / BAUGRENZE:

- a
a
- Offene Bauweise (a - § 22 (2) BauNVO)
Abweichende Bauweise (a - § 22 (4) BauNVO) (s. textliche Festsetzung)
- Nicht überbaubare Fläche
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
Überbaubare Fläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

VERKEHRSLÄCHE :

- Strassenbegrenzungslinie
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Einfahrtsbereich nach Maßgabe des zuständigen Straßenbausträgers (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT :

- RRB
Rückhalteflächen für unverschmutztes Regenwasser (RRB), naturnaher Ausbau (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN :

- Umgrenzung von Fläche, die von Bebauung und sichthaltenden Nutzungen freizuhalten ist (s. textliche Festsetzung)
Hier : Sichtfelder zugunsten der Verkehrssicherheit (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

KENNZEICHNUNGEN OHNE NORMCHARAKTER :

- Geltungsbereich Bebauungsplanes Nr. 11
Vorhandene bauliche Anlage
Vorhandener Einzelbaum

GEMEINDE BASDAHL

SAMTGEMEINDE GEESTEQUELLE

LANDKREIS ROTENBURG (W)

BEBAUUNGSPLAN NR. 10
"GE - nördlich Bahnhofstr."

mit Örtlichen Bauvorschriften nach NBauO



Nach Bekanntmachung rechtskräftig seit 28.02.2010 - Abschluß

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
21640 HORNEBURG
PARTNER BEI STADT-LAND-FLUSS

04163-7731 FAX 808161
PLANER + ARCHITEKTEN

www.stadtlandfluss-horneburg.de