

VERFAHRENSVERMERKE : Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Basdahl hat in seiner Sitzung am 22.03.2007 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 11 "GE - Kluste West" beschlossen.

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

BASDAHL, den ... gez. U. Elend - Bürgermeister -

Planunterlage

Kartengrundlage : Rahmen-Flurkarte (N) Liegenschaftskarte : Gemarkung Basdahl, Flur 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).

Bremervörde, den ... gez. Reimer (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: GULEKE + PARTNER BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG 21640 HORNEBURG

Homeburg, 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 die Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

BASDAHL, den ... gez. U. Elend - Bürgermeister -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat diesen Bebauungsplan Nr. 11 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. 11 ist gemäß § 10 BauGB am 28.02.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (W) bekanntgemacht worden.

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. 11 "GE - Kluste West" 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 Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (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.

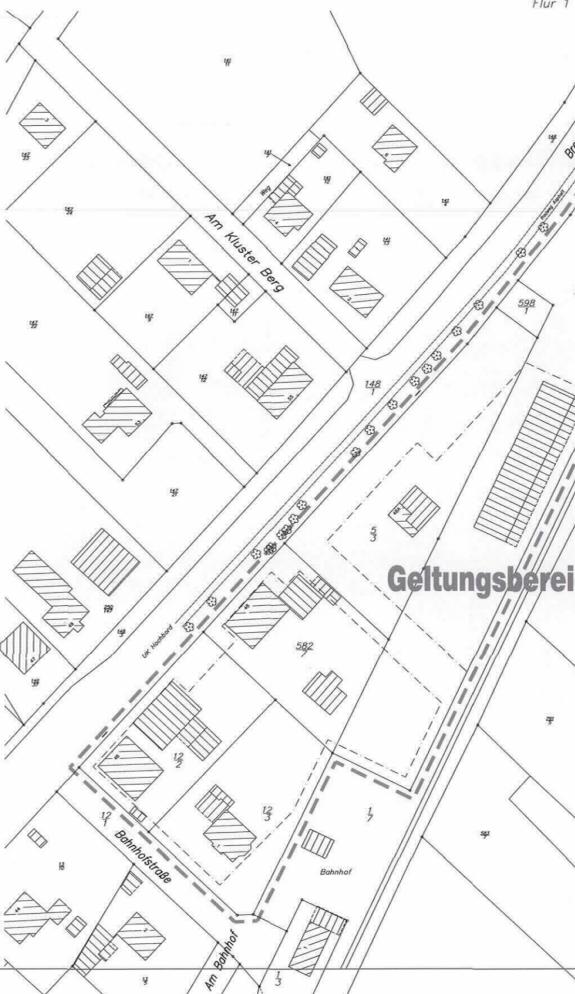
2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) 2.1 Die im GE-Gebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann im Sinne von § 19 (4) Satz 3 BauNVO für befahrbare / versiegelte Betriebsflächen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden, wenn die Ausführung einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigungsart dauerhaft gewährleistet ist.

3 GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) 3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (alleits offene Carports) nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4 TEMPORÄRE FESTSETZUNG im Sinne von § 9 (2) BauGB Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen zugunsten der Verkehrssicherung am zzt. nicht technisch gesicherten Bahnübergang Kluste (K 136) ist längs dem Bahngleis in einem Höhenbereich von 1,5 bis 4,0 Meter über Schienenoberkante 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. Höhenbegrenzungen eingehalten werden.

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- / Bürnutzungen 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 RWO schriftlich anzuzeigen. Arbeiten in diesem Zusammenhang sind bis auf weiteres einzustellen.



Fortsetzung TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

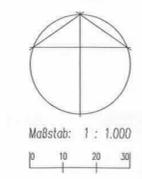
- 5 PLANUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 / 25 BauGB) Alle Pflanzarbeiten sind im Sinne der DIN 18916 - Pflanzen und Pflanzarbeiten (Pflanzenqualität, Bodenvorbereitung, Sicherung, Entwicklungspflege) fachgerecht durchzuführen. Die Maßnahmen und Pflanzungen sind nach Durchführung der Erschließungsanlagen / Bauvorhaben abschließend herzustellen, spätestens aber in der darauf folgenden Vegetationsperiode. 5.1 Extensive Streuobstwiese (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) Innerhalb der umgrenzten Fläche für Maßnahme zur Erhaltung und Entwicklung Streuobstwiese sind Obstbäume mit Pflanzabständen von ca. 8 m zu pflanzen. Hierfür sind hochstämmige Jungbäume mit der 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 Landkreis Rotenburg (Wümme) geeignet sind" (s. Anhang zur Begründung) zulässig. Bei abgängigen Altbäumen sind hochstämmige Jungbäume nachzupflanzen. Alte und tote Äste sind zu belassen. Nicht zulässig ist der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie die Rindensüberbung. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. In der 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 beweidet. Es ist nur eine 2schürige Mahd zulässig. 5.2 Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) Zur Anpflanzung festgesetzte Einzelbäume dürfen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde von ihren festgesetzten Standorten abweichen. Eine Abweichung von bis zu 8 Metern ist zulässig. Eine Auswahl zulässiger Baumarten sind u.a. die Schwarzerle, Sandbirke, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Wildapfel, Zitterpappel, Vogelkirsche, Gemeine Traubenkirsche, Wildbirne, Traubeneiche, Stieleiche, Silberweide, Salweide, Bruchweide, Lorbeerweide, Purpurweide, Eberesche, Flatterulme. Die erforderliche Pflanzqualität ist: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 14/16 cm. 5.3 Sind zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume abgängig, sind diese durch standortheimische Gehölze (vgl. Auswahl Ziffer 5.2) zeitnah bzw. nach guter fachlicher Praxis zu ersetzen. - Ersatz je Abgang bis 40 cm Stammdurchmesser (gemessen in 1 m Höhe) durch 2 Hochstämme. - Ersatz je Abgang über 40 cm Stammdurchmesser (gemessen in 1 m Höhe) durch 4 Hochstämme. - 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 : 1. Gliederung der Außenfassaden bei abweichender Bauweise (a) : Zur Maßstab gebenden Gestaltung von Profangebäuden über 50 Meter Länge ist abschnittsweise eine vertikale Gliederung der Fassaden durch Architekturelemente vorzunehmen. 2. 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. 3. Anlagen der Außenwerbung (§ 49 NBauO) : 3.1 sind als nicht innenbeleuchtete Ausführung nur unterhalb der Traufe bzw. im Giebelbereich der Gebäude und als innenbeleuchtete Ausführung nur im Bereich der Grundstückszufahrt bis zu einer Flächengröße von maximal 3 qm zulässig. 3.2 sind als bewegte (blinkend, flackernd, wiederkehrend, o.ä.) 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. ORDUNGSWIDRIGKEITEN : 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.

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 (NStrG) sowie - das Allgemeine Eisenbahngesetz (AEG) mit den jeweiligen Bestimmungen und Vorschriften u.a. über Anbauverbote und sonstige Anbaubeschränkungen sowie Hinweise für entsprechende Anwendung.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :



PLANZEICHENERKLÄRUNG :

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG : GE Grundgebiet (GE - § 8 BauNVO) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) (s. textliche Festsetzung) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN : GRZ 0,8 TH 1 H BAUWEISE / BAUGRENZE : o Offene Bauweise (o - § 22 (2) BauNVO) Nicht überbaubare Fläche Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) Überbaubare Fläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) VERKEHRSFÄHIGKEIT : Straßenbegrenzungslinie Einflurbereich nach Maßgabe des zuständigen Straßenbausträgers (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) GRÜNFLÄCHE : Private Gartennutzung (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT : RRB Rückhalteflächen für unverschmutztes Regenwasser (RRB), notanderer Ausbau (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB) PLANUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDSCHAFT : Anpflanzender Einzelbaum (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) (s. textliche Festsetzung) Zu erhaltender Einzelbaum (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) (s. textliche Festsetzung) Umgrenzung von Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. textliche Festsetzung) Hier : Erhalt und Entwicklung Streuobstwiese / Ortskernpflege (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) SONSTIGE PLANZEICHEN : Mit Geh-, Fahr- und Leihrechte zu belastende Flächen zugunsten des zuständigen Unterhaltungsverbandes. Hier : Gewässerunterbauten (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB) Umgrenzung von Fläche, die von Bebauung und sachlichbedingten Nutzungen freizuhalten ist (s. textliche Festsetzung) Hier : Schallfänger zugunsten der Verkehrssicherheit (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 (§ 9 (7) BauGB) KENNZEICHNUNGEN OHNE NORMCHARAKTER : Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 10 Vorhandene bauliche Anlage Vorhandener Einzelbaum Ggf. künftig entfallender Einzelbaum

GEMEINDE BASDAHL

SAMTGEINDE GEESTEQUELLE LANDKREIS ROTENBURG (W)

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "GE - Kluste West"

mit Örtlichen Bauvorschriften nach NBauO



Nach Bekanntmachung rechtskräftig seit 28.02.2010 - Abschrift

GULEKE + PARTNER BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG 21640 HORNEBURG 04163-7731 FAX 808161 PARTNER BEI STADT+LAND-FLUSS PLANNER + ARCHITECTEN www.stadtlandfluss-homeburg.de