

**PRÄAMBEL**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKemVG) hat der Rat der Gemeinde Oerel diesen Bebauungsplan Nr. 25 "Hintern Weißdornweg", bestehend aus der Flächzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung, als Satzung beschlossen.

Oerel, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**

**1. Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Oerel hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hintern Weißdornweg" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Oerel, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**2. Vervielfältigungen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltg.

© 2020  
**LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und  
Landentwicklung Niedersachsen  
Regionales Referat Osnabrück

Die Planung ist erfolgt durch den Rat der Liegenschaftskarten und wird die städtebaulich bedingbaren baulichen Anlagen sowie StraÙe, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom \_\_\_\_\_) den baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist erwandfrei möglich.

Scheidt, den \_\_\_\_\_  
Off. best. Verm.-Ing.

**3. Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hintern Weißdornweg", wurde ausgearbeitet von der  
Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
GroÙe StraÙe 49  
27356 Rotenburg (Wümme)  
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390  
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_\_  
Planverfasser

**4. Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Oerel hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hintern Weißdornweg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsbüchlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oerel, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**5. Erneute öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Oerel hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hintern Weißdornweg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsbüchlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oerel, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**6. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Oerel hat den Bebauungsplan Nr. 25 "Hintern Weißdornweg" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Oerel, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**7. Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hintern Weißdornweg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

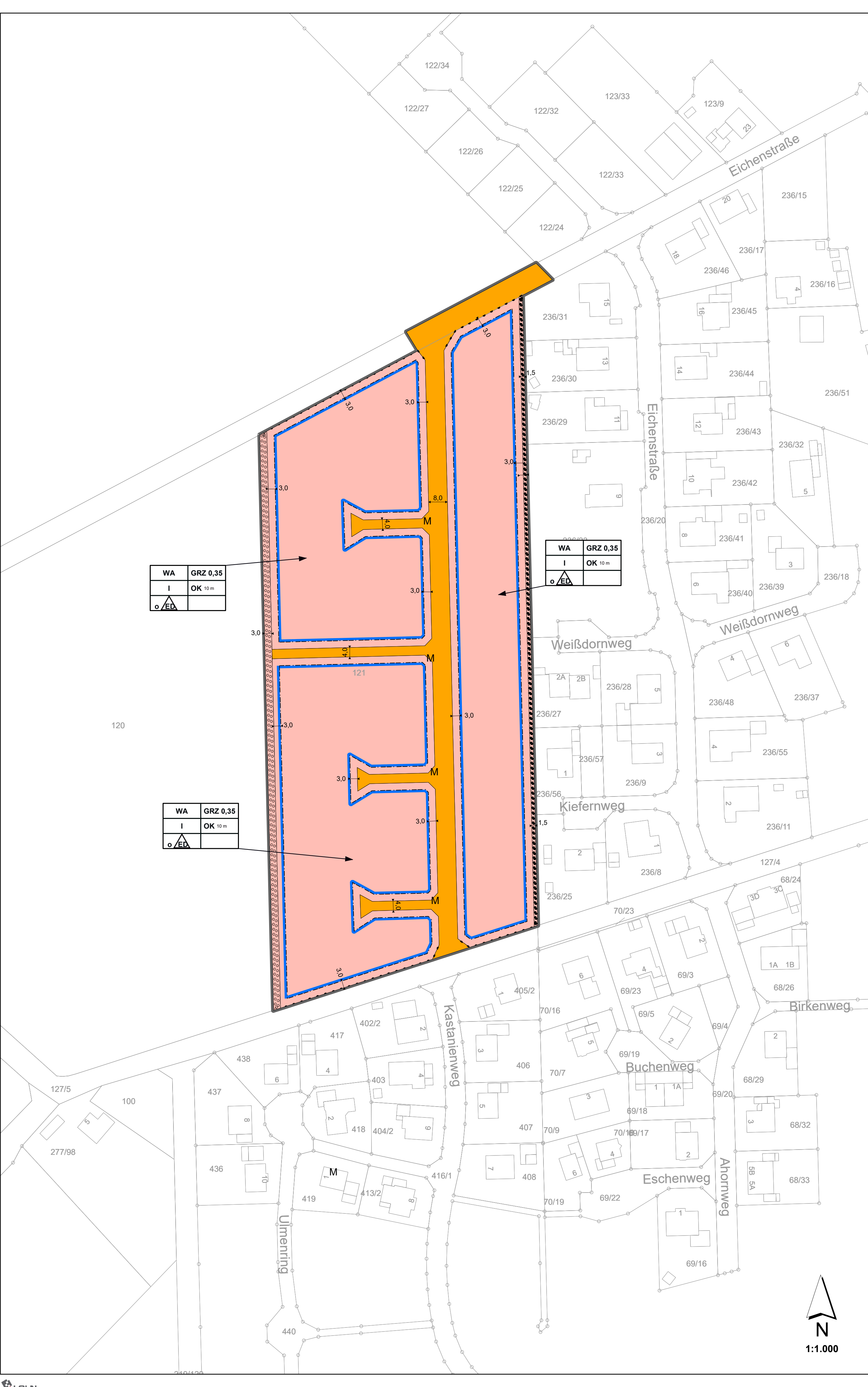
Der Bebauungsplan Nr. 25 "Hintern Weißdornweg" ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Oerel, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung**

Inverhieb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hintern Weißdornweg" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsverganges nicht geltend gemacht worden.

Oerel, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO eine Oberkante (OK) von 10,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

**3. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

**4. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖÙE (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 700 m² bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern mindestens 400 m² je Doppelhaushälfte betragen.

**5. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25a BAUGB)**  
Innerhalb der 3 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<b>Bäume</b>		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
<b>Sträucher</b>		
<i>Corylus avellana</i>	Haselkruss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Hollunder	3 j. v. S. 60/100
* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm		

**Pflanzverband:** Reihen- und Pflanzabstand 1,0 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 6 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

**Einzäunung:** Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbis 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

**Umsetzung:** Die Anpflanzung erfolgt durch die Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind durch die Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

**6. ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25b BAUGB)**  
Innerhalb der 1,5 m breiten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist die vorhandene Weißdornhecke, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, durch den jeweiligen Grundstückseigentümer vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichartig zu ersetzen.  
Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

**HINWEISE**

**1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)**  
Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**2. ALTLASTEN**  
Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenvoreinreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

**3. KAMPFMITTEL**  
Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Bodenergebnis, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, zu informieren.

**4. BELANGE DES ARTENSCHUTZES**  
Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu beschließen, dass die Baufeldreinechung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen und über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden.

**5. NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN VON BAUGRUNDSTÜCKEN**  
Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Steinen, Kies o.ä. ist daher unzulässig.

**6. AUSGLEICHSMAßNAHMEN**  
Die außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 1612 der Flur 1 in der Gemarkung Barchel sowie im anerkannten Kompensationsflächenpool „Am Holzburger Moor“ auf den Flurstücken 2 der Flur 7 in der Gemarkung Bederkesa und Flurstück 1/3 der Flur 8 in der Gemarkung Bederkesa sind dem Allgemeinen Wohngebiet und Straßenverkehrsfläche im Plangebiet zugeordnet. Auf dem Flurstück 1612 der Flur 1 in der Gemarkung Barchel ist die Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke vorgesehen. Der anerkannte Kompensationsflächenpool „Am Holzburger Moor“ im Landkreis Cuxhaven hat als Ziel die Entwicklung naturnaher Bruchwälder, Moorpütten, Sumpfflächen, Feuchtheiden und Feuchtgebüsche.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) Nr. 3 BauNVO, § 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

**OK** Oberkante als Höchstmaß  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

**o** Offene Bauweise  
(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB, § 22 (1) BauNVO, § 22 (2) BauNVO)

**ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

**Baugrenze**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) BauNVO, § 22 (3) BauNVO)

**4. Verkehrsflächen**

**Straßenverkehrsflächen**  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

**5. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**

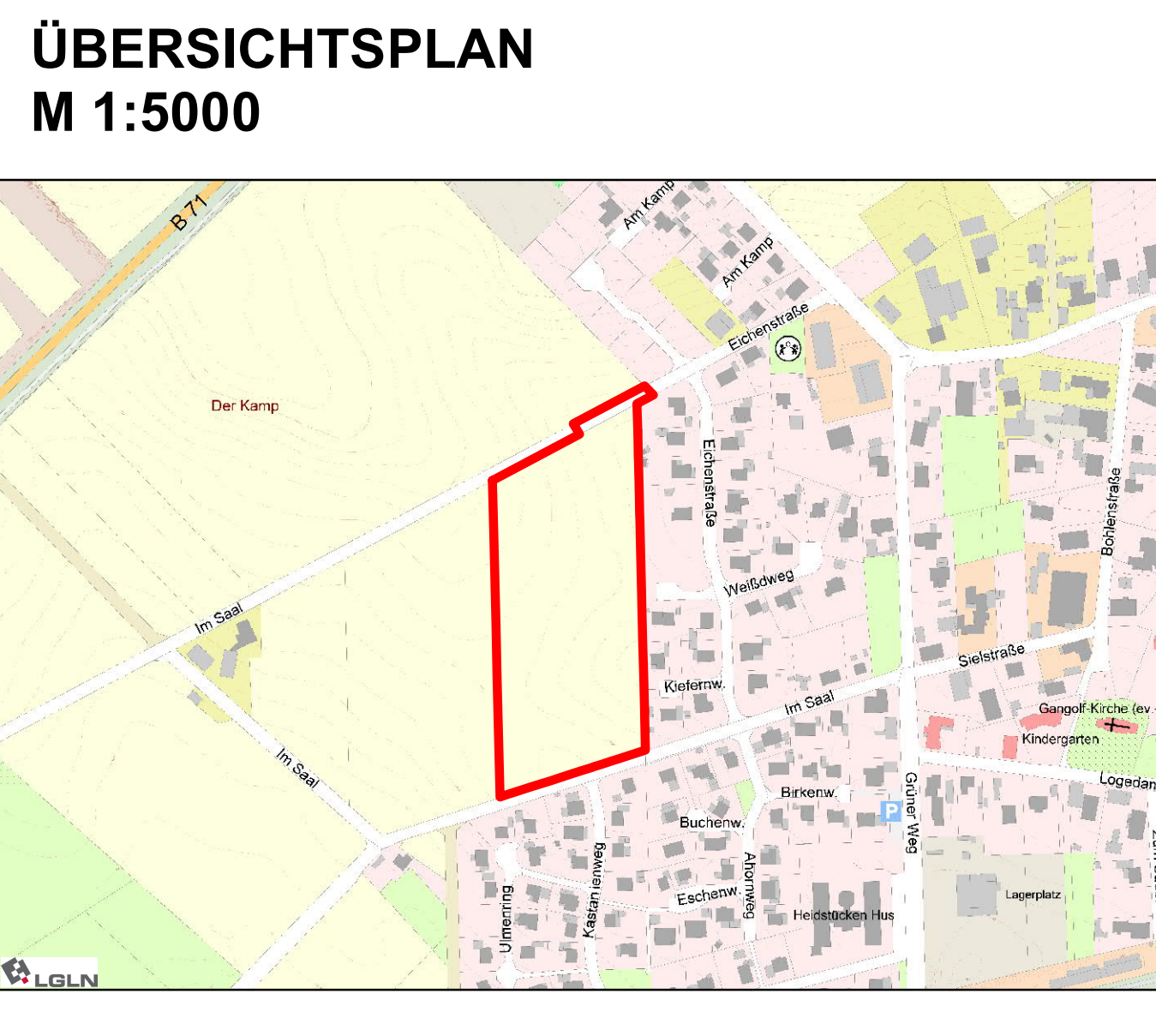
**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

**Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**  
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

**6. Sonstige Planzeichen**

**M** Müllbehälterstellplatz  
(§ 9 (1) BauGB)

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
(§ 9 (7) BauGB)



**GEMEINDE OEREL**  
Landkreis Rotenburg (Wümme)

**BEBAUUNGSPLAN NR. 25**  
**- Hintern Weißdornweg -**

- Entwurf für die Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB -

Stand: 09.06.2022