

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westertimke hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Birkenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Westertimke, den _____
Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

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

©2022 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____).

_____, den _____
(Off. best. Vermessungsbüro)

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Birkenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den _____
(M. Diercks)
Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westertimke hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Birkenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Birkenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Westertimke, den _____
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westertimke hat den Bebauungsplan Nr. 6 „Birkenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Westertimke, den _____
Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 6 „Birkenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Birkenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Westertimke, den _____
Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten den Bebauungsplanes Nr. 6 „Birkenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

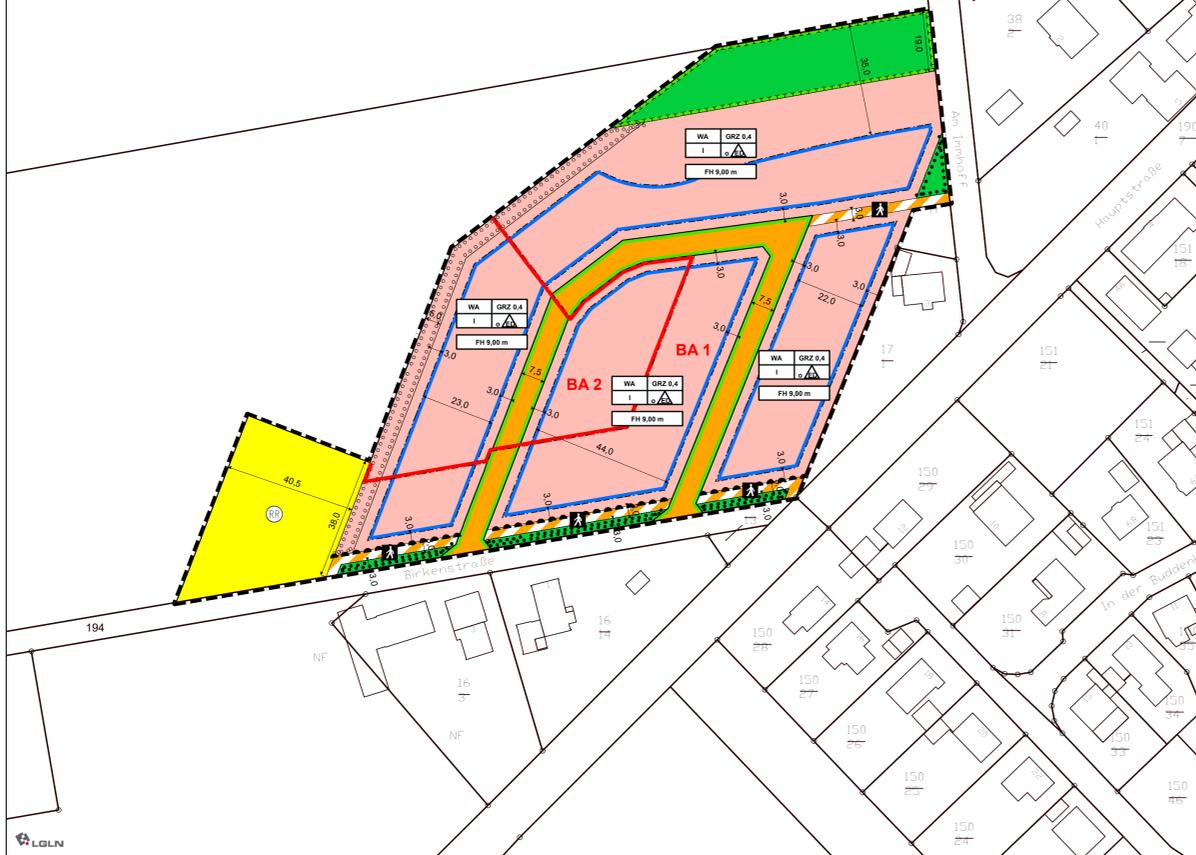
Westertimke, den _____
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Westertimke den Bebauungsplan Nr. 6 „Birkenstraße“ bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Westertimke, den _____
Bürgermeister

Beim Verdenfelde



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 ABS. 4 BAUNVO)

Eine Überschreitung der im allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Nutzungen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) ist nicht zulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)

Im allgemeinen Wohngebiet müssen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO mindestens 3 m Abstand zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen halten. Hiervon ausgenommen sind offene Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Einfriedungen.

4. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB)

Im Plangebiet muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 750 m² bei Einzelhäusern und 400 m² je Doppelhaushälfte betragen.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25A BAUGB)

6.1 Anpflanzungen von Bäumen je Baugrundstück
Die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebieten sind durch Bäume zu gliedern. Pro Baugrundstück sind ein standortgerechter, gebietstypischer Laubbaum oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume, aus anzutreffenden Lokalsorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die zu verwendende Pflanzqualität ist bei den Laubbäumen Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm. Die Obstbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Einzug zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

6.2 Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke
Innerhalb der 5 m breiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 v. S. 80/120

Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 v. S. 60/100
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faubaum	3 v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Sälweide	1 v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 v. S. 60/100

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 m x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

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

7. ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25B BAUGB)

Die innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

8. FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Gestaltung der Maßnahmenfläche erfolgt im weiteren Verfahren. Denkbar sind beispielsweise eine Entwicklung eines Waldrandes oder eine Gras- und Staudenfur.

9. BAUABSCHNITTE (§ 9 (2) NR. 2 BAUGB)

Im ersten Bauabschnitt (BA 1) dürfen 12 Baugrundstücke vorgesehen werden. Die Grundstücke im zweiten Bauabschnitt (BA 2) dürfen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ab dem Jahr 2030 in Anspruch genommen werden. Alle anderen Nutzungen und Maßnahmen im Plangebiet sind von dieser Regelung ausgenommen und dürfen vor Ablauf der Frist beansprucht bzw. durchgeführt werden (wie z.B. die Eingrünung oder Erschließung). Eine vorzeitige Inanspruchnahme der Grundstücke im zweiten Bauabschnitt ist mit dem Landkreis Rotenburg (Wümme) abzustimmen.

10. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMÄßNAHMEN (§ 9 (1A) BAUGB)

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren zu bestimmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. DÄCHER (§ 84 (3) NR. 1 NBAuO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten) nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind (mit Ausnahme von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Solaranlagen) nur einfarbige Dächer in den Farben rot, braun und anthrazit, weitestgehend den folgenden RAL-Farbtönen entsprechend, zulässig:

2001 Rotorange	7012 Schwarzgrau	8004 Kupferbraun
3000 Feuerrot	7016 Anthrazitgrau	8012 Rotbraun
3001 Signalrot	7024 Graphitgrau	8015 Kastanienbraun
3002 Kaminrot		8016 Mahagonibraun
3003 Rubinrot		8019 Graubraun
3009 Oxidrot		8022 Schwarzbraun
3011 Braunrot		

2. GEBÄUDEHÖHE (§ 84 (3) NR. 1 NBAuO)

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Höhe baulicher Anlagen die festgesetzte Firsthöhe (FH) nicht überschreiten. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete technische Gebäudeteile (z.B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante der Erdgeschossfußböden (OKFF) eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

Bezugspunkt für die maximal zulässige FH und OKFF ist die Fahrhahnoberkante der Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

3. EINFRIEDUNGEN (§ 84 (3) NR. 3 NBAuO)

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die Einfriedungen entlang der Öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Fahrhahnoberkante der Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

4. NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN (§ 84 (3) NR. 6 NBAuO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind aus ökologischen Gründen Flächen, die nicht für bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 NBauO benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Ungenutzte Pflaster- und Schotterflächen sind unzulässig.

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

2. ALLTASTEN

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, 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 Bodenegeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, zu informieren.

4. BAUGEBOT

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erwerb eines Grundstückes im Kaufvertrag eine Verpflichtung festgelegt wird, das Grundstück innerhalb von 5 Jahren ab Eigentumsübergang, frühestens jedoch ab Baureife des Grundstückes, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, zu bebauen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
(§ 19 BauNVO)
I Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
(§ 16 (2) Nr. 3, § 18 BauNVO)
FH 9,00 m Firsthöhe, als Höchstmaß
(§ 16 (2) Nr. 4, § 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
(§ 23 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser
(§ 22 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,
hier: Fußweg
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Grünflächen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6. Naturschutz

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

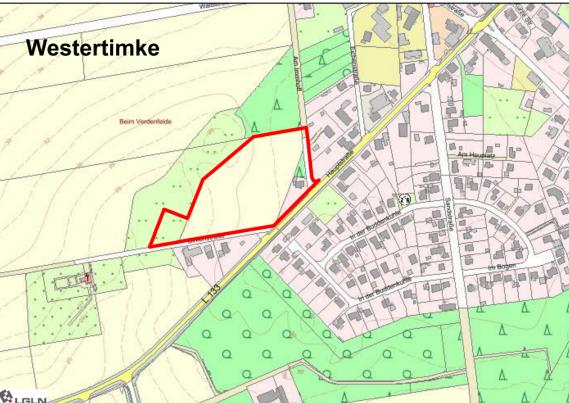
7. Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für die Abwasserbeseitigung
hier: Regenröhrhaltebecken
(§ 9 Abs. 14 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Baubauabschnittsgrenze BA 1 / BA 2
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



GEMEINDE WESTERTIMKE Landkreis Rotenburg (Wümme) BEBAUUNGSPLAN NR. 6 - Birkenstraße -

- Mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO -

- Vorentwurf für die Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB -

Stand: 08.08.2024