

SATZUNG DER GEMEINDE ELSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "Kliemannsland"

Mit örtlichen Bauvorschriften

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Elsdorf diesen Bebauungsplan Nr. 27 "Kliemannsland" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Verfahrensvermerke

Elsdorf, den (Gemeindedirektor)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 "Kliemannsland" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Elsdorf, den (Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und 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 Bebauungsplans und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgetelegt.

Elsdorf, den (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Elsdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Elsdorf, den (Gemeindedirektor)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Elsdorf, den (Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Elsdorf, den (Gemeindedirektor)

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.08.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).
Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Stade
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:



Cappel + Krantzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH, Palmallee 96, 22767 Hamburg,
Tel. 040 380 375 670 | mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den (PlanverfasserIn)

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauabstandsverordnung (BauNVO) 2017

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

■ Sonstiges Sondergebiet (SO)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 u. 19 BauNVO)

H 10 maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (H) in Metern über Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 u. 18 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 u. 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

■ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Grünflächen

■ Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

■ SPE-Fläche A Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

Teilbereich des Sonstigen Sondergebiets (SO 1-6)	
Grundflächenzahl GRZ	Vollgeschosse
-	Höhe baulicher Anlagen

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

--- vorhandene Grundstücksgrenzen

--- Flurstücksnummern, z.B. 117/77

■ Gebäude mit Nebengebäuden

--- Bemaßung in Metern, z.B. 6 m

■ Bereich für Wasserflächen mit Kennzeichnung (T), vgl. textl. Festsetzungen

■ Bereich in dem Abgrabungen unzulässig sind mit Kennzeichnung (W), vgl. textl. Festsetzungen

■ Bereich für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Passiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) mit Kennzeichnung (a), vgl. textl. Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1.Das Sonstige Sondergebiet "Erebnis-, Kreativ- und Veranstaltungshof mit Stellplatzanlage" dient der Unterbringung der in den Ziffern 1.2-1.7 genannten Nutzungen sowie den zu diesen Zwecken erforderlichen baulichen Anlagen und Einrichtungen.

1.2.Das Teilgebiet SO 1 "Erebnishof" dient der Ausrichtung von Veranstaltungen, der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Freizeitnutzung und den Nutzungen Gastronomie, Warenverkauf und Verwaltung. Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Veranstaltungen mit Beschallungsanlagen (wie Firmenfeiern, Konzerte, Hochzeiten, Hoffest, Escape Room)
- Kurse und Workshops (wie Tanzen, Yoga, Nähworkshop, Seminare und Tagungsstätten)
- Bauliche Anlagen, welche dem Spielen und dem Vergnügen dienen (wie Spielplätze, Indorspielfläche)
- Schank- und Speisewirtschaften (wie Café, Restaurant) im Innen- und Außenbereich
- Verkauf von Waren im Food- und Non-Food-Bereich (wie Gebrauchsgüter, Kunsthandwerk, Textilien, lokale Lebensmittel)
- Lager- und Nebenanlagen, welche den im SO 1 vorgesehenen Nutzungen dienen
- Betriebsbezogene Büroräume

1.3.Das Teilgebiet SO 2 "Kreativhof" dient der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur kreativen Nutzung und Produktion. Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Werkstätten für die Kreation, Herstellung und Reparatur von Gegenständen und Kunst (wie Metall- und Holzwerkstatt, Keramikwerkstatt, Atelier, Musikstudio)
- Werkstattbezogene Events und Kurse
- Die Herstellung von Auftragsbauten als Dienstleistung für externe AuftraggeberInnen
- Lager- und Nebenanlagen, welche der Versorgung der Werkstätten dienen

1.4.Das Teilgebiet SO 3 "Freizeitthof" dient der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Freizeitnutzung. Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Bauliche Anlagen, welche dem Spielen und dem Vergnügen dienen (wie Klettergerüst, Karussell, Spielplatzgeräte, Rutsche, Achterbahn, Riesenrad)
- Bauliche Anlagen zur sportlichen Betätigung Indoor und Outdoor (wie Kletterwand, Skatepark, Sportplatz, Parkour- und Hindernisstrecken, Yoga-Studio)
- Bauliche Anlagen, welche der Erholung dienen (wie Sauna, Pool)
- Anlagen zur Haltung von Haus- und Nutztieren (wie Streichelweide, Reitkoppel)
- Lager- und Nebenanlagen, welche der Versorgung der Spiel-, Sport- und Erlebnisangebote dienen
- Wasserflächen in dem mit (T) gekennzeichneten Bereich
- Technische Anlagen für die Oberflächenentwässerung

1.5.Das Teilgebiet SO 4 "Eventthof" dient der Ausrichtung von Veranstaltungen. Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Bauliche Anlagen für Veranstaltungen ohne Beschallungsanlagen (wie Teamevents, Workshops)

1.6.Der Teilbereich SO 5 "Erlebnisparcour" dient der Errichtung und dem Betrieb einer Hindernis- und Parcourstrecke. Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Bauliche Anlagen, die dem Zweck der Hindernis- und Parcourstrecke dienen (wie Fahrbahnen, Start- und Zielbereiche, Hindernisse)
- Bauliche Anlagen, die der Überdachung der Hindernis- und Parcourstrecke dienen
- Bauliche Anlagen zur kreativen Gestaltung des Gebiets (wie Kunstobjekte, Kunstinstallationen, plastische Gestaltungen)

1.7.Der Teilbereich SO 6 "Stellplatzanlage" dient der Errichtung von Stellplätzen für PKW sowie der dazugehörigen Nebenanlagen. Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Stellplätze mit ihren Zufahrten und Fahrgassen sowie die hierfür notwendigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

2.1.Als Bezugspunkt zur Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Höhenbezugspunkt), dient die vorhandenen natürlich gewachsene Geländeoberfläche, gemessen jeweils mittig vor dem Gebäude (§ 5 Abs. 9 BauNVO).

2.2.Tempore bauliche Anlagen dürfen die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

3. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

3.1.Die vorhandenen heimischen Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in 1 m Höhe sind, in ihrer natürlichen Größe zu erhalten. Die Bäume sind als Stieleiche (Quercus robur) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 15 cm an demselben Standort zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1.Die Wege- und Stellflächen mit ihren Zufahrten sind im wasserdurchlässigen Aufbau mit einem Abflussbewertung < 0,5 anzulegen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster etc.).

4.2.Auf der SPE-Fläche A ist ein ca. 500 qm großes Stillgewässer mit einer Tiefe von ca. 1m und sehr flachen Ufern anzulegen. Es wird ein organisch geformtes Stillgewässer gemäß der Skizze im Umweltbericht (Kapitel B.5.1, S.51) angelegt. Die Böschungseignungen sollen weniger als 1:10 betragen. Die Ränder werden punktuell mit Korbweiden (Salix viminalis) bepflanzt. Anschließend wird die Fläche der Sukzession überlassen.

Auf der verbleibenden Fläche ist ein Schiff-Land-Röhricht (Phragmites communis, Wertstufe IV) mittels Mähgut-Übertragung angelegt.

- Das gesamte Mähgut ist von einer Schiff-Land-Röhricht Fläche in der Nähe des Plangebietes zu gewinnen. Um die bestehende Schiff-Röhricht-Fläche nicht zu gefährden, ist bei der Mahd eine Schnitthöhe (Maschinenschnitthöhe) von mind. 50 cm einzuhalten.
- Vor dem Auftragen des Röhrichts ist die SPE-Fläche zu pflügen, die im Norden der geplanten Röhrichtfläche vorhandenen Bäume sind zu schützen.
- Es ist mind. 1 kg Mähgut pro m² SPE-Fläche aufzutragen und hierbei auf eine überwiegende Zusammensetzung aus Fruchtständen zu achten.
- Die Mahd und das unmittelbar anschließende Auftragen des Schiff-Röhrichtes auf die SPE-Fläche muss in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar und somit innerhalb des für die Röhrichtmahd nach § 39 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG zulässigen Zeitraumes erfolgen.
- Um eine Bodenverdichtung zu vermeiden, sollte die Mahd bei gefrorenem Boden mit leichtem Gerät vorgenommen werden.
- Nach dem Auftragen des Mähgutes ist dieses mit einer Kreiselgleiche leicht einzuarbeiten. Dabei soll ca. 50 % des Mähgutes leicht in den Boden eingearbeitet werden, 50% des Mähgutes soll auf der Oberfläche liegen bleiben.
- Die Fläche darf max. alle 3 Jahre in Abschnitten gemäht werden, muss jedoch mindestens alle 5 Jahre gemäht werden, um eine Gehölzsukzession zu verhindern. Die Mahd ist dabei abschnittsweise durchzuführen. Die Fläche vorzunehmen. Bei erstmaliger Mahd ist nach drei Jahren das erste Drittel zu mähen, nach 4 Jahren das 2. Drittel und nach 5 Jahren das letzte Drittel, im Jahr darauf wird dann das 1. Drittel erneut gemäht, damit erfolgt von hier an eine turnusmäßige Mahd jeden Drittels alle 3 Jahre.

Insbesondere ist mit dem Ziel der Erhaltung eines Schiff-Röhrichtes zu unterlassen:

- das Umwandeln in eine (standortfremde) Anpflanzung
- die Mahd der (Teil-)Fläche öfter als alle 3 Jahre
- die Mahd zwischen 01. März und 31. Oktober eines jeden Jahres
- die Nutzung der Fläche außer zum satzungsgemäßen Zweck als SPE-Fläche
- das mutwillige Vertreiben von Brut- und Rastvögeln
- das Mitführen von Hunden beim Betreten der Fläche
- das Durchführen von Nachschafen und Pflegeumbrüchen
- die Anlage von Spielplätzen, Bolzplätzen, Sandkästen, Gärten oder sonstigen Freizeleinrichtungen

4.3.Auf der SPE-Fläche B ist auf den dargestellten Flächen von 0,10 ha eine 3-reihige Strauch-Hecke (Wertstufe IV) aus heimischen Gehölzen anzulegen. Auf der Fläche sind mindestens 7 verschiedene Arten von Gehölzen gemäß der jeweiligen Pflanzenliste A und der Pflanzenliste B dreireihig zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Es sind 1/3 Heister der Pflanzenliste A und 2/3 Sträucher der Pflanzenliste B zu pflanzen. Sofern ein Wildschutzaun gesetzt wird, ist dieser zu entfernen sobald die Anpflanzung im Bestand als gesichtet anzusehen ist. Frühestens jedoch nach 5 Jahren. Auf der Innenseite zum Sondergebiet ist der Zaun dauerhaft zu erhalten.

4.4.Auf der SPE-Fläche C ist auf den dargestellten Flächen von 0,17 ha eine 3-reihige Strauch-Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen. Die Anpflanzung soll auf gesamter Länge in einer Breite von 5 m angelegt und dauerhaft erhalten werden. Auf der Fläche sind mindestens 7 verschiedene Arten von Gehölzen gemäß der jeweiligen Pflanzenliste A und der Pflanzenliste B dreireihig zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Es sind 1/3 Heister der Pflanzenliste A und 2/3 Sträucher der Pflanzenliste B zu pflanzen. Sofern ein Wildschutzaun gesetzt wird, ist dieser zu entfernen sobald die Anpflanzung im Bestand als gesichtet anzusehen ist. Frühestens jedoch nach 5 Jahren.

4.5.Auf der SPE-Fläche D ist auf den dargestellten Flächen von 0,66 ha eine SPE-Fläche in Form eines Feldgehölzes bzw. Waidfläche (Wertstufe IV) aus heimischen Gehölzen anzulegen. Für die Entwässerung der Waidfläche wird ein Flächenanteil von 0,26 ha als Kompensationsfläche hergestellt. Die Anpflanzungen sind in Abstimmung mit dem zuständigen Beratungsförster für den Landkreis Rotenburg (Wümme) durchzuführen. Sie werden vom Grundstückseigentümer vorgenommen, gepflegt und dauerhaft erhalten. Für das Schutzgut Boden werden für die ermöglichte zusätzliche Versiegelung 0,24 ha des zu leistenden Ausgleichs auf der SPE-Fläche D erbracht. Die SPE-Fläche wird am Rand mit einer 5-reihigen, 10 m breiten Einfassung (Waldrand) aus mindestens 7 verschiedenen Arten von Gehölzen gemäß der jeweiligen

Pflanzenliste A und der Pflanzenliste B fünfjährig zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Es sind 1/3 Heister der Pflanzenliste A und 2/3 Sträucher der Pflanzenliste B zu pflanzen. Innerhalb der alleseitigen Einfassung (Waldrand) ist eine Pflanzung aus 80% Stiel- und Traubeneichen (Quercus robur, Quercus petraea), sowie 20% Heimbuche (Carpinus betulus), Winterlinde (Tilia cordata) und Rotbuche (Fagus sylvatica) anzulegen. Zwischen den Reihen der Gehölzanzpflanzungen ist ein max. Abstand von 2,00 m, in den Reihen ein max. Abstand von 1,00 m einzuhalten. Die Pflanzqualität hat mindestens zu betragen: 2+0 ohne Ballen, Höhe 50-80 cm.
Um eine weitgehend ungestörte Entwicklung der Fläche sicherzustellen, ist die Fläche mit einem mind. 1,6 m hohen Knotengeflechtzaun einzuzäunen. Der Knotengeflechtzaun zur freien Landschaft ist nach 5 Jahren zu entfernen.

Pflanzenliste A: Heister in der Qualität: 2 x verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm: Flatterulme (Ulmus laevis) | Heimbuche (Carpinus betulus) | Stieleiche (Quercus robur) | Bruchweide (Salix fragilis) | Winterlinde (Tilia cordata)

Pflanzenliste B: Sträucher in der Qualität: leichter Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-80 cm: Hasel (Corylus avellana) | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) | Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) | Schlehe (Prunus spinosa) | Salweide (Salix caprea) | Purpurweide (Salix purpurea).

Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: leichter Strauch ohne Ballen, 3 Triebe, Höhe 80-80 cm. In der mittleren Reihe ist im Abstand von max. 6 m ein Heister 1x verpflanzt, Höhe 100-150 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1.Zum Schutz der Büronutzungen vor Verkehrslärm ist im jeweiligen Bau genehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm nach der DIN 4109 nachzuweisen. Mindestens ist ein Bau-Schallschuttsmaß von 30 dB einzuhalten.

5.2.Innerhalb des mit (a) gekennzeichneten Bereiches, sind für die schutzbedürftigen Räume gemäß DIN 4109 nur festverglasste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Zu öffnende Fenster sind abweichend zulässig, wenn geschlossene Wintergärten bzw. verglaste Vorbauten vor diesen Fenstern errichtet werden.

5.3.Innerhalb des Plangebietes ist in der Nachtzeit (22:00 - 06:00 Uhr) die Nutzung von Beschallungsanlagen außerhalb von Gebäuden unzulässig. In dieser Zeit dürfen ausschließlich Geräusche, die aus der üblichen Kommunikation der anwesenden Personen resultieren, zur maßgeblichen Geräuschkulisse beitragen.

Innerhalb von Gebäuden ist der Betrieb von Beschallungsanlagen zur Nachtzeit (22:00 - 06:00 Uhr) zulässig, sofern der maximale Schalleistungspegel von 120,6 dB (A) für eine maximale Einwirkungszeit von 3 Stunden pro Tag nicht überschritten wird oder der summarische Schalleistungspegel von 113,9 dB (A) nicht überschritten wird.

5.4.Der Einsatz von Beschallungsanlagen im Außenbereich ist zur Tagzeit (06:00 - 22:00 Uhr) zulässig, sofern der maximale Schalleistungspegel von 120,6 dB (A) für eine maximale Einwirkungszeit von 3 Stunden pro Tag nicht überschritten wird oder der summarische Schalleistungspegel von 113,9 dB (A) nicht überschritten wird.

5.5.Während der Nachtzeit (22:00 - 06:00 Uhr) ist im SO 3 und SO 5 der Betrieb von Anlagen, welche der sportlichen Betätigung sowie dem Spielen und Vergnügen dienen, unzulässig.

5.6.Von den vorstehenden Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages ermittelt wird, dass aus tatsächlicher Lärmbelastung an den Gebäudfassaden geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren. Falls durch Maßnahmen wie eine gezielte Richtwirkung oder zentrale Aufstellung von Beschallungsanlagen eine Modifikation der Schallausbreitung beabsichtigt ist, ist eine gesonderte schalltechnische Untersuchung im Rahmen der geplanten Veranstaltungen erforderlich. Eine Abweichung von den vorgenannten Festsetzungen ist nur auf Grundlage einer positiven schalltechnischen Untersuchung zulässig.

6. Abweichung von sonstigen Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

6.1.Abweichend von § 32a Abs. 3 NBauO wird für Stellplätze im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans keine Verpflichtung zur Überdachung mit Photovoltaikanlagen festgesetzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 84 NBauO und § 58 NkomVG)

1. Aufschüttungen

1.1.In den Teilbereichen SO 1, SO 2, SO 4 und SO 6 dürfen Aufschüttungen maximal 3 m zum vorhandenen Geländeniveau betragen.

1.2.In den Teilbereichen SO 3 + SO 5 dürfen Aufschüttungen maximal 5 m zum vorhandenen Geländeniveau betragen.

1.3.Im gekennzeichneten Bereich (W) sind Abgrabungen unzulässig.

2. Werbeanlagen

2.1.Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

2.2.Werbeanlagen sind nur an Fassaden zulässig und dürfen in der Höhe die Traufe des Gebäudes nicht überragen.

2.3.Werbeanlagen mit glänzenden reflektierenden Oberfläche, Wechsellichteffekten und beweglichen Elementen sind nicht zulässig.

2.4.Je angelegene 35 m Fassadenlänge ist eine Werbeanlage in einer Größe von maximal 10 m² zulässig. Die Ausrichtung von Werbeanlagen in den öffentlichen Straßenraum darf max. 20 cm betragen.

3. Außenbeleuchtung

3.1.Die Außenbeleuchtung ist zum Schutz vor wildlebenden Tieren ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur ≤ 3.000 Kelvin zu installieren. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und die Betriebstemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Die Lichtabgabe ist vollständig unterhalb der Horizontalen zu führen; eine direkte oder indirekte Abstrahlung in angrenzende Vegetations- und Wasserflächen innerhalb eines Abstandes von 10 m ist unzulässig.

Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 60 Abs. 3 NBauO handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 60 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten angeschnitten werden, sind gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unverzüglich dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Untere Denkmalschutzbehörde zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Meldung unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen.

2. Kampfmittelbelastung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover umgehend zu benachrichtigen.

3. Altlasten

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

4. Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG sind zu beachten.

5. Baumschutz

Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die R-SBB 2023 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen" zu beachten.

6. Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen

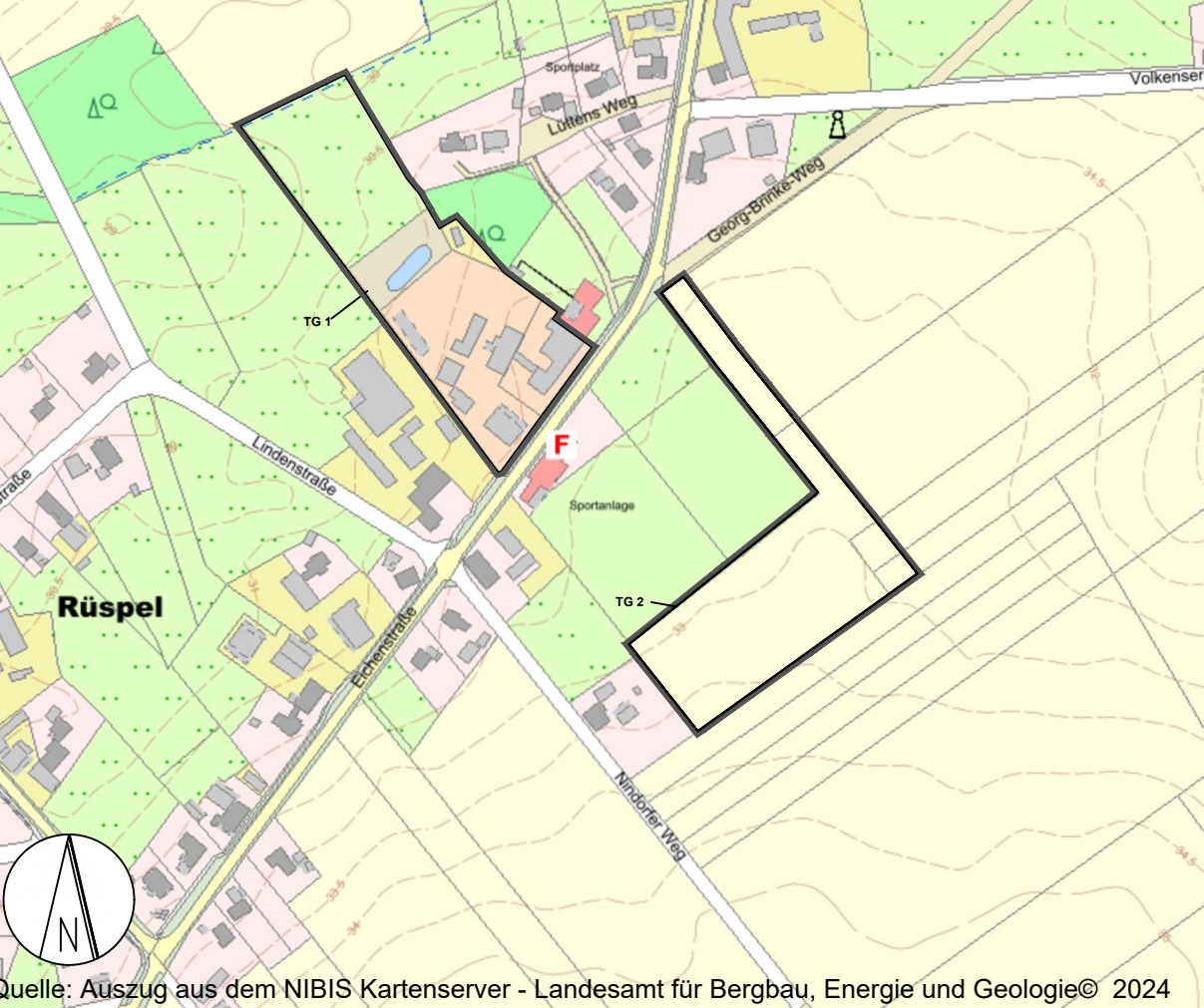
Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Die Gemeinde wird möglicherweise zur Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB Gebrauch machen.

7. Niederschlagswasser

Gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleben erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Übersichtsplan

M 1:10.000



Quelle: Auszug aus dem NIBIS Kartenserver - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie © 2024

Gemeinde Elsdorf
Samtgemeinde Zeven- Landkreis Rotenburg (Wümme)

Bebauungsplan Nr. 27
"Kliemannsland"

Fassung zum Satzungsbeschluss

Maßstab 1:1.000

Gemeinde Elsdorf Am Markt 4 27404 Zeven Stand: April 2026	Planverfasser: cappel + krantzhoff stadtentwicklung und planung gmbh Palmallee 96, 22767 Hamburg Tel. 040 380 375 670 mail@ck-stadtplanung.de
---	--