

VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellungsbeschluss
Der VA der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am 19.09.2013 den Bebauungsplan Nr. 8 "Am Mühlenberg" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.10.2013 ortsüblich bekanntgemacht
ELSDORF, 20.05.2016

gez. Husemann (Gemeindedirektor)

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012

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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 30.06.2015).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Bremervörde, 19.05.2016

gez. Reimer (Unterschrift LGLN / Katasteramt BRV)

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

Horneburg, 08/2015
gez. H. Guleke - SRL-Planer_AKN EL 18402 (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.12.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am 19.09.2015 bekanntgemacht.
Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan und die Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht haben vom 28.09.2015 bis 30.10.2015 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

ELSDORF, 20.06.2016
gez. Husemann (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.01.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

ELSDORF, 20.06.2016
gez. Husemann (Gemeindedirektor)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 25.06.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (W) bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 25.06.2016 rechtsverbindlich geworden.

ELSDORF, 28.07.2016
gez. Husemann (Gemeindedirektor)

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.

ELSDORF, den
(Gemeindedirektor)

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) und der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) jeweils in der zurzeit geltenden Fassung
hat der Rat der Gemeinde Elsdorf diesen Bebauungsplan Nr. 8 "Am Mühlenberg" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. NBauO, als Satzung beschlossen.

ELSDORF, 21.01.2016
(DS)
gez. Husemann (Gemeindedirektor)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Im Geltungsbereich
1.1 sind Wohnungen oder Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, wenn diese dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber an Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
1.2 sind selbstständige Lagerplätze (wie zum Bsp. Schrott, Bauschutt, Restmüll etc.) aller Art nicht zulässig.
1.3 sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (eGE - § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) und (8) BauNVO) nur solche Arten von Nutzungen zulässig, die angrenzende Wohnnutzungen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.
2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Im Geltungsbereich
2.1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 i. S. v. § 19 (4) S. 3 BauNVO für befahrbare / versiegelte Betriebsflächen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, wenn die Herstellung der Befestigungsart dauerhaft in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau im Sinne einer nachhaltigen Eingriffsminderung erfolgt.
2.2 ist für zulässige Wohnnutzungen nach Ziffer 1.1 die Zahl (Z) der Vollgeschosse auf Z=1 festgesetzt. Für bestehende Wohnnutzungen ist eine Ausnahme zulässig, wenn die bestehende Höhe baulicher Anlage (Trauf- / Firsthöhe) unverändert bleibt.
3 BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Innerhalb der abweichenden (a) Bauweise nach § 22 (4) BauNVO sind in offener Bauweise nach § 22 (2) Satz 2 BauNVO Gebäude von über 50 Meter Länge zulässig.
4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (3) BauGB)
4.1 Die Maße der angegebenen Höhen baulicher Anlagen für Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) sind auf die Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche Mühlenberg (Kreisstraße 142) bezogen. Als Bezugsebene der Oberkante Verkehrsfläche gilt die Straßennitte des höchsten Anschlusses des Baugrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche.
4.2 Die Oberkante von freistehenden Werbeanlagen ist auf maximal 4 m über Bezugsebene (vgl. Ziffer 4.1) begrenzt (vgl. a. Örtliche Bauvorschriften).
5 GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (alleits offene Carports) nach § 12 BauNVO sind innerhalb der Grenzabstände (Bauwuch) nach § 5 (2) NBauO nicht zulässig.
5.2 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden sind innerhalb der Grenzabstände nach § 5 (2) NBauO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO, Einfriedungen sowie nicht überdachte Einstellplätze.

Fortsetzung TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

- 6 PLANUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR, BODEN UND LANDSCHAFT (§ 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 sind nach Durchführung der Erschließungsanlage / Errichtung baulicher Anlagen im neuen GE-Gebiet abschließend herzustellen, spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode.
6.1 Vorhandene standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,6 m, gemessen in 1 m Höhe, sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
6.2 Auf den Flächen für den Lärmschutz mit Anpflanzung sowie auf der Fläche für Anpflanzungen / Ortsrandeingrünung ist standortgerechte Bepflanzung vorgesehen, die gleichzeitig auch der Eingrünung des Baugelbietes nach Osten, Süden und Westen dient.
Die je 2 qm ist eine Pflanze folgenden Arten zulässig:
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Faulbaum (Frangula alnus).
Die Pflanzen sind dabei in Gruppen von 5 - 8 Stück derselben Art zu setzen, damit sich auch weniger konkurrenzfähige Arten durchsetzen können. Die oben genannten Sträucher sind mindestens in der Qualität „1x verpflanzt 70 - 90 cm hoch“ zu pflanzen.
In die mittlere Reihe der Pflanzfläche bzw. auf der Kuppe des Walls ist im Abstand von je 7 m ein Laubbaum der folgenden Arten zu pflanzen:
Eberesche (Sorbus aucuparia), Salweide (Salix caprea), Hainbuche (Carpinus betulus). Die Pflanzqualität hierfür ist mindestens leichter Heister 1x verpflanzt, 80 - 100 cm hoch.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Der Anwuchs ist durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen. Bei den Bepflanzungen ist das niedersächsische Nachbarrecht einzuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach NBauO :

- Gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) sind zur Ausführung der Satzung folgende Örtliche Bauvorschriften nach NBauO festgesetzt:
1. Anlagen der Außenwerbung (§ 50 NBauO) sind zulässig:
1.1 nur unterhalb der Traufe bzw. im Giebelbereich (nicht innerhalb der Dachfläche) der Gebäude und nur in nicht selbstleuchtender Ausführung.
1.2 nur im Bereich der Grundstückszufahrt in selbstleuchtender Ausführung bis zu einer Flächengröße von max. 3,0 qm.
1.3 nicht als bewegte (blinkend, flackernd, wiederkehrend, o. ä.) Leuchtanzeigen bzw. Lichtketten.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN :
Ordnungswidrig im Sinne von § 80 (2 - 4) NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu € 500.000 geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG : BauNutzungsverordnung (BauNVO) 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG :
Gewerbegebiet (GE - § 8 BauNVO)
Eingeschränktes (e) Gewerbegebiet (eGE) (eGE - § 8 BauNVO)
Abweichende Bauweise (a - § 22 (4) BauNVO) (s. Textliche Festsetzung)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN :
GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ als Dezimalzahl) gem. § 17 BauNVO (s. Textliche Festsetzung)
I Zahl der Vollgeschosse (röm. Ziffer als Bsp.) als Höchstmaß (§ 20 (1) BauNVO)
TH Höhe baulicher Anlagen: Traufhöhe (TH) (s. Textliche Festsetzung)
FH Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe (FH) (s. Textliche Festsetzung)
OK Höhe baulicher Anlagen: OK-Oberkante als Bezugsebene (s. Textliche Festsetzung)

BAUWEISE :
a Abweichende Bauweise (a - § 22 (4) BauNVO) (s. Textliche Festsetzung)

VERKEHRSPFLÄCHE :
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT :
RRB Oberflächenwässerung/Retentionsfläche (RRB), naturnaher Ausbau (§ 9 (1) Nr.16 BauGB)

PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE U. ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT :
Zu erhaltender Einzelbaum (§ 9 (1) Nr.25 BauGB) (s. textliche Festsetzung)
Fläche für lineare und flächenhafte Anpflanzungen zur Ortsrandgestaltung (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)
Nur standortgerechte Gehölze zulässig (s. Textliche Festsetzung)
Künftig entfallender Einzelbaum

SONSTIGE PLANZEICHEN :
Umgrenzung der Fläche zum Schutz gegen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit standortgerechter Anpflanzung (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER :
Sichtdreieck - Anfahrtsicht
Vorhandener Einzelbaum

HINWEIS :

Aufgrund § 9 (6) Baugesetzbuch (BauGB) sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften hier des Niedersächsischen Straßengesetzes (NSrStG) getroffene Festsetzungen nachrichtlich übernommen:
... Die Bestimmungen des § 24 NSrStG enthaltene Vorschriften u.a. über Anbauverbote und sonstige Anbaubeschränkungen sowie Hinweise für deren Anwendung sind zu beachten.
Innerhalb der Bauverbotszone ist jegliche Bebauung oder Nutzung mit dem zuständigen Straßenstraßensträger abzustimmen. ...

GEMEINDE ELSDORF

SAMTGEEMEINDE ZEVEN
LANDKREIS ROTENBURG (W)

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "Am Mühlenberg"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO



Nach amtlicher Bekanntmachung rechtsverbindlich seit 25.06.2016 - Abschrift

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
21640 HORNEBURG VORDAMM 12
Guleke-Partner@t-online.de
www.gulekeundpartner.de