

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 55 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Elsdorf diesen Bebauungsplan Nr. 19 "Seefeld" erstellend aus der Flächenschutz mit den folgenden Festsetzungen und anderen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Elsdorf, den _____
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Seefeld" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Elsdorf, den _____
Gemeindedirektor

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

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

©2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von September 2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den _____
(Off. best. Verm.-ing.)

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 "Seefeld" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Größe Straße 19
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@planungskat.de

Rotenburg (Wümme), den _____
Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 "Seefeld" 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 Bebauungsplanes Nr. 19 "Seefeld" und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Elsdorf, den _____
Gemeindedirektor

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 "Seefeld" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 "Seefeld" und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Elsdorf, den _____
Gemeindedirektor

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Elsdorf hat den Bebauungsplan Nr. 19 "Seefeld" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Elsdorf, den _____
Gemeindedirektor

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 19 "Seefeld" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

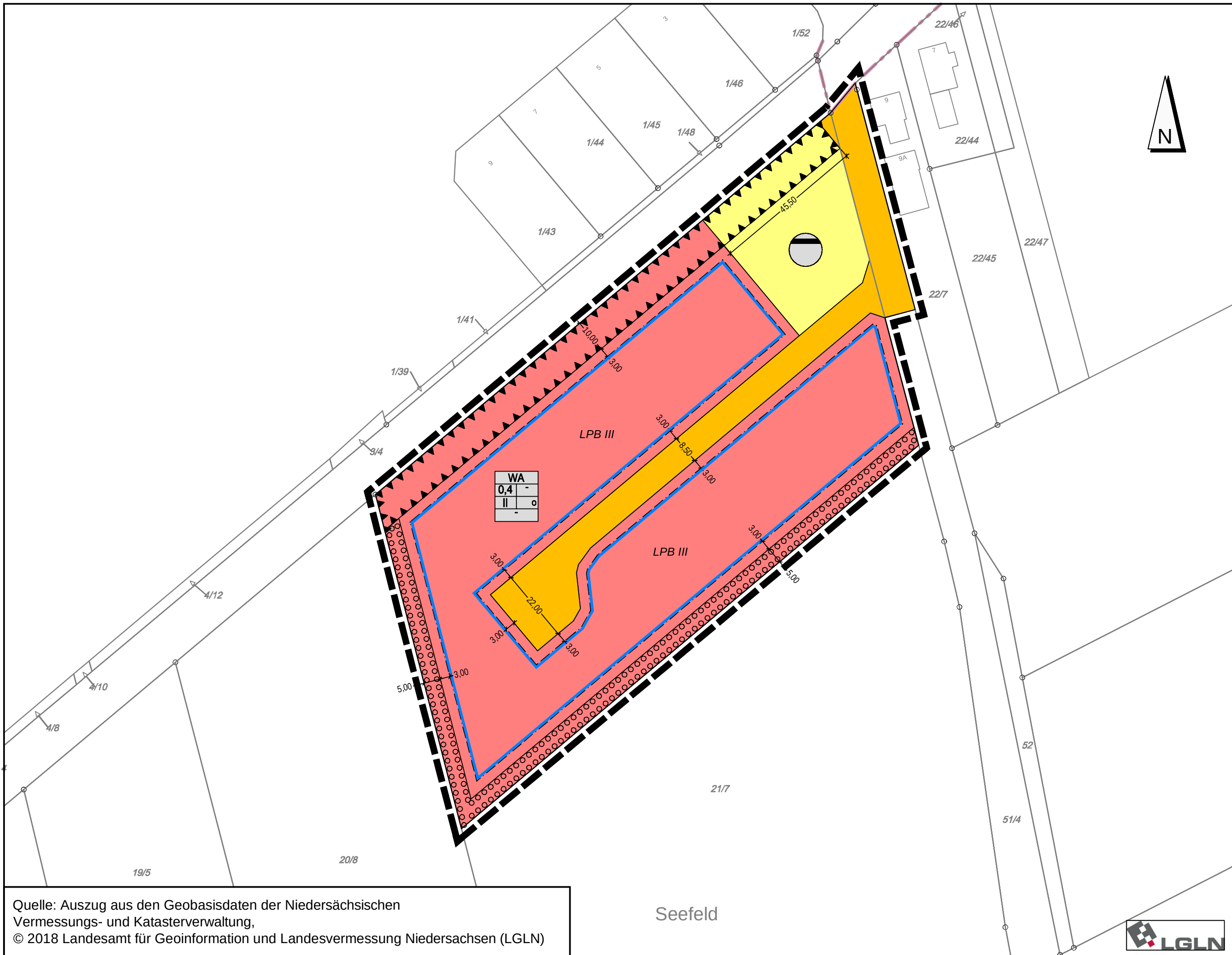
Der Bebauungsplan Nr. 19 "Seefeld" ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Elsdorf, den _____
Gemeindedirektor

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 19 "Seefeld" ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes bzw. sind Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Elsdorf, den _____
Gemeindedirektor



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die zulässigen Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. NEBENANLAGEN UND GARAGEN

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

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

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 60/100
<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>	Selweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 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.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Windschutzzaun einzuzäunen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung des allgemeinen Wohngebietes ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall entlang der Kreisstraße mit einer Höhe von mindestens 2,5 m zu errichten.

4.2 Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Im Lärmpegelbereich III müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Schlaf- und Kinderzimmer, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 für Wohn- bzw. Büroräume einhalten.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ [dB(A)]	R _{w,abs} [dB(A)] des Außenbauteils	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß
		Aufenthalts- und Wohnräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109

Im Lärmpegelbereich III ist in schutzbedürftigen Räumen der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen.

Die westlichen Außenwohnbereiche im 1. OG und im Staffelgeschoss der südwestlichsten Gebäude, an denen tagsüber der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV), Ausgabe Juni 1990 überschritten werden, sind mit aktiven Schallschirmen o.ä. auszustatten, so dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete tagsüber auf den Balkonen bzw. der Dachterrasse eingehalten wird.

4.3 Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

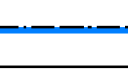
2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
(§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

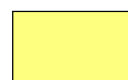
 Offene Bauweise
(§ 22 (2) BauNVO)

 Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)

4. Verkehr

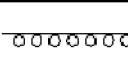
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5. Ver- und Entsorgung

 Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

 Zweckbestimmung: Oberflächenwasserbeseitigung

6. Naturschutz

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

7. Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
hier: Lärmschutzwall (s. Textliche Festsetzung Nr. 4.1)
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

LPB III Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
hier: Lärmpegelbereich III (s. Textliche Festsetzung Nr. 4.2)
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

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

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. ALTLASTEN

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. DENKMALSCHUTZ

Im Gebiet des Bebauungsplanes werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.



Übersichtsplan aus der AK 5 (1:5.000)

Gemeinde Elsdorf

Bebauungsplan Nr. 19

„Seefeld“

- Entwurf -

Stand: 06.11.2018

Maßstab: 1.000