

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Elsdorf diesen Bebauungsplan Nr. 23 "Wohnbaugebiet Im Dorfe", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Elsdorf, den
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Wohnbaugebiet Im Dorfe" 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.

©2020
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

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

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

Bremervörde, den
Katasteramt

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 "Wohnbaugebiet Im Dorfe" wurde ausgearbeitet von der

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

Rotenburg (Wümme), den
Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 "Wohnbaugebiet Im Dorfe" 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 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Elsdorf, den
Gemeindedirektor

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 "Wohnbaugebiet Im Dorfe" 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 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Elsdorf, den
Gemeindedirektor

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Elsdorf hat den Bebauungsplan Nr. 23 "Wohnbaugebiet Im Dorfe" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Elsdorf, den
Gemeindedirektor

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 23 "Wohnbaugebiet Im Dorfe" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

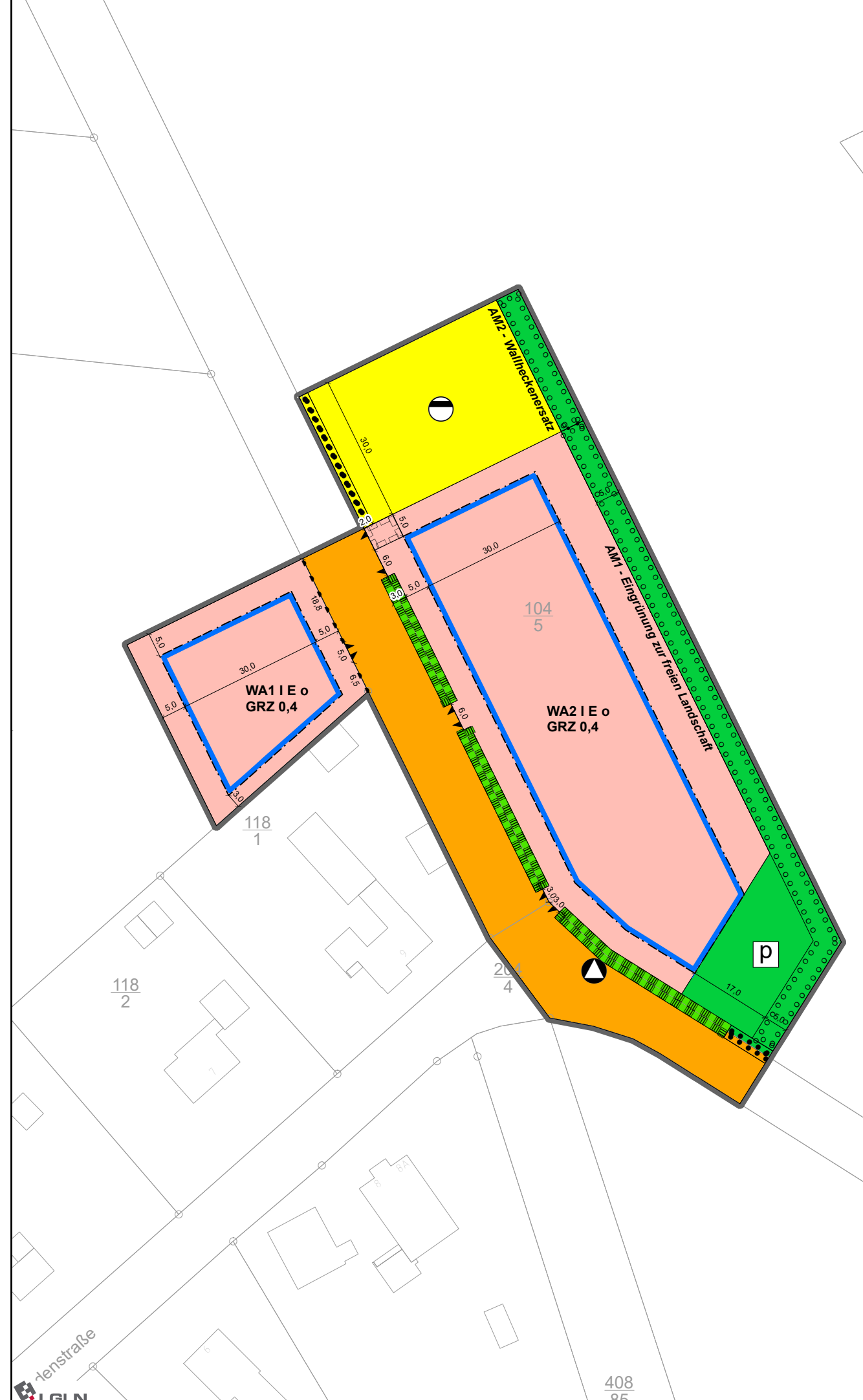
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Elsdorf, den
Gemeindedirektor

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23 "Wohnbaugebiet Im Dorfe", sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Elsdorf, den
Gemeindedirektor



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

3. MINDESTMASS FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten muss die Größe der Baugrundstücke mindestens 800 m² betragen.

4. NEBENANLAGEN UND GARAGEN, EINFARTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB)

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Die Zufahrten auf die Baugrundstücke sind nur über die festgesetzten Einfahrtsbereiche zulässig.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) NR. 9 BAUGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind zur Erreichbarkeit der Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

7. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)

7.1 Die geplante Eingrünung wird als private Grünfläche festgesetzt. Die gestalterischen Maßnahmen sind der Textlichen Festsetzung Nr. 8 - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - zu entnehmen.

7.2 In der privaten Grünfläche sind, außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, gärtnerische Nutzungen und bei Bedarf Maßnahmen für die Oberflächenwasserbeseitigung zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25A BAUGB)

Anpflanzungsmaßnahme 1 (AM1) - Eingrünung zur freien Landschaft
Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	2 j. v. S. 80/120
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3 j. v. S. 60/100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	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. 80/120
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 80/120 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand ist 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. Die Errichtung eines Walls innerhalb des Pflanzstreifens ist zulässig.

Einzaunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzäun einzuzäunen. Der Wildschutzzäun ist anschließend zu entfernen.

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

Anpflanzungsmaßnahme 2 (AM2) - Wallheckenersatz

Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Strauch-Baumhecke auf einem Wall anzupflanzen. Innerhalb des Pflanzstreifens ist die Errichtung eines Walls aus lockerem Bodenmaterial herzustellen. Der Wall ist leicht zu verdichten, um Hohlräume zu vermeiden, die das Wurzelwachstum hemmen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3 j. v. S. 60/100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	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. 80/120
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

* 3 j. v. S. 60/100 = 3-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.

Einzaunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzäun einzuzäunen. Der Wildschutzzäun ist anschließend zu entfernen.

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

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

Innerhalb der 2 m bzw. 3 m breiten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, durch den Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes bzw. Strauches gleichartig zu ersetzen. Die Artenauswahl und Pflanzqualität sind der Tabelle AM 1 der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu entnehmen. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ANZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE (§ 84 (1) NR. 2 NBAUO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 2 Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

2. DÄCHER (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad zulässig. Ausgenommen von der Mindestdachneigung sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur nicht glänzende Dacheindeckungen in den Farben rot, grau und braun (weitestgehend den RAL-Farbtönen mit den Anfangsziffern 3, 7 und 8 entsprechend) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO mit einer Dachneigung unter 10 Grad sowie Wintergärten und Solaranlagen.

3. SOCKELHÖHEN (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)

In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) höchstens 0,3 m über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt, liegen. Maßgeblich ist der Mittelpunkt jener Grundstücksseite.

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 80 (3) NBAUO, § 80 (5) NBAUO)

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

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 Abfallagerungen 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. NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen. Flächige Abdeckungen von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steinen, Kies o.ä. sind daher unzulässig.

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 ist zu beachten, dass die Rodung der Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, erfolgen sollte. Artenschutzrechtliche Regelungen und Vorschriften des § 44 BNatSchG sind bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu beachten.

5. SCHUTZ VON WALLHECKEN

Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Flächen für Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes befinden sich Wallhecken gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG. Diese sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bodenauffüllungen und Abgrabungen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelbereich der Wallhecken sind nicht zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete
WA1 / WA2 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 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, § 19 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO, § 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E Nur Einzelhäuser zulässig
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

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

Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1) BauNVO, § 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen

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

Einfahrtsbereiche
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

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

5. Ver- und Entsorgung

Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Müllbehälterstandplatz am Tag der Abholung
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

6. Grünflächen

P Private Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

7. Naturschutz

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
AM1 / AM2 Maßnahmen siehe Textliche Festsetzung Nr. 8
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

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

8. Sonstige Planzeichen

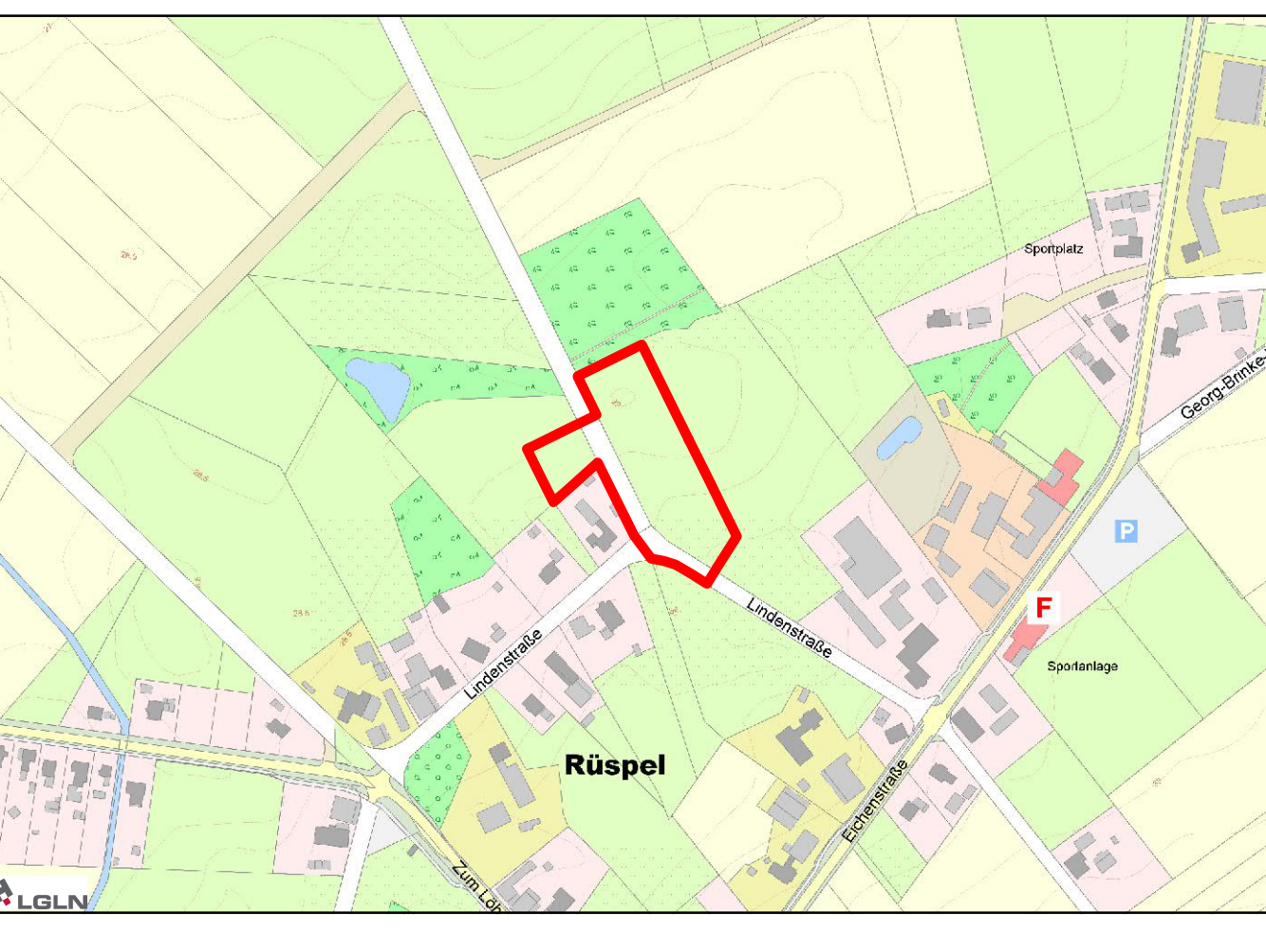
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Maßnahmen
Hier: Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
AM1 / AM2

9. Nachrichtliche Übernahmen
Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes
Hier: Wallhecke
(§ 9 (6) BauGB)

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

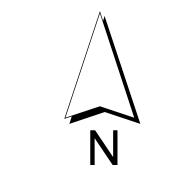
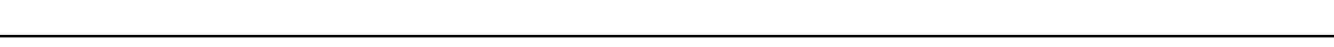


ORTSCHAFT RÜSPEL GEMEINDE ELSDORF Landkreis Rotenburg (Wümme)

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 - Wohnbaugebiet Im Dorfe -

- Mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO -
- Verfahren gem. § 13b BauGB -
- Entwurf für die Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB -

Stand: 06.04.2021



1:1.000

Meter