

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage
Liegenheitskarte (ALKIS)
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Anszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
©2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation
Und Landesvermessung
Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

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

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

Scheefel, den _____
(Öff. best. Verm.-Ing.)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 "Treiderkamp" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von der
Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Größe Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den _____
(Diercks)
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lauenbrück hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Treiderkamp" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lauenbrück, den _____
(Intelmann)
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lauenbrück hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 "Treiderkamp" mit örtlichen Bauvorschriften 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. 22 "Treiderkamp" mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung haben vom ... bis einschließlich ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungunterlagen auf der Homepage der Gemeinde Lauenbrück zur Verfügung gestellt.

Lauenbrück, den _____
(Intelmann)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Lauenbrück hat den Bebauungsplan Nr. 22 "Treiderkamp" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lauenbrück, den _____
(Intelmann)
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 22 "Treiderkamp" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 22 "Treiderkamp" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Lauenbrück, den _____
(Intelmann)
Bürgermeister

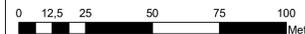
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 22 "Treiderkamp" mit örtlichen Bauvorschriften sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lauenbrück, den _____
(Intelmann)
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) – in der jeweils aktuellsten Fassung - hat der Rat der Gemeinde Lauenbrück diesen **Bebauungsplan Nr. 22 "Treiderkamp" mit örtlichen Bauvorschriften**, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als **Satzung** sowie die Begründung **beschlossen**.

Lauenbrück, den _____
(Intelmann)
Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1-WA3 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Mindestgrundstücksgröße

In den Gebieten WA1-WA3 muss die Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 600 m² je Einzelhaus und mindestens 350 m² je Doppelhaushälfte betragen.

3. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden (OKEF) dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO in Form von Gebäuden (Garagen und Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden unzulässig.

5. Anzahl der Wohneinheiten

In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO höchstens zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und höchstens eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

Zusätzlich ist in der offenen Bauweise des Gebietes WA 2 bei der Realisierung von Reihenhäusern jeweils eine Reihenhausanlage mit maximal fünf Wohneinheiten zulässig.

6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

6.1 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 Strauch-Baumhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

| Botanischer Name | Deutscher Name | Qualität |
|---------------------------|-------------------------|-------------------|
| Bäume | | |
| <i>Ainus glutinosus</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 - 120cm
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 Verbis 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.
Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

6.2 Pro Baugrundstück sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
- 1 standortgemäßer und gebietstypischer Baum, wie Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Linde (*Tilia cordata*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) oder Spitzahorn (*Acer platanoides*); Qualität: Hochstamm, Sv., Stammumfang 12 - 14 cm.
- oder alternativ 2 Hochstamm-Obstbäume, aus anzutreffende Lokalsorten wie z.B. Celler Dickstiel, Jakob Lebel, div. Prinzenapfelsorten, Rumm aus Alerland, Schöneraus Boskoop, Allländer Pfannkuchen; Qualität: Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm.

Umsetzung: Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude zu pflanzen. Bei Ausfällen ist ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu leisten.

7. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der 7 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und d Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und durch Anpflanzungen einer Strauch-Baumhecke zu ergänzen.

Die Artenauswahl und die Qualität der Pflanzen sind der Tabelle der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 zu entnehmen.
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 Verbis 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.
Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

8. Bauabschnitte

Der zweite Bauabschnitt (BA 2) sowie der dritte Bauabschnitt (BA 3) dürfen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst in Anspruch genommen werden, wenn im vorherigen Bauabschnitt (BA 1 bzw. BA 2) mindestens 80 % der Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes bebaut sind.

9. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

(Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dächer

1.1 In den Gebieten WA1 und WA 2 sind Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mind. 20 Grad auszuführen.
Im Gebiet WA 3 ist die Errichtung von Hauptgebäuden mit Flachdächern zulässig.

1.2 Als Dacheindeckungsmaterialien der Dächer von Hauptgebäuden sind Dachsteine aus Beton oder Dachziegel in den Farbbereichen rot bis rotbraun, braun und grau bis anthrazit einschließlich produktionsbedingter Abweichungen wie folgt zulässig:

Rote und Rotbraune Farbton:
RAL 2001 (Rotorange) RAL 2002 (Blutorange) RAL 3000 (Feuerrot)
RAL 3002 (Kaminrot) RAL 3013 (Tomatenrot) RAL 3016 (Korallenrot)
RAL 8012 (Rotbraun)

Graue und Anthrazite Farbton:
RAL 7011 (Eisengrau) RAL 7012 (Basaltgrau) RAL 7015 (Schiefergrau)
RAL 7016 (Anthrazitgrau) RAL 7022 (Umbragrau) RAL 7024 (Graphitgrau)
RAL 7026 (Granitgrau)

Braune Farbton:
RAL 8011 (Nussbraun) RAL 8014 (Sepiabraun) RAL 8016 (Mahagonibraun)

Abweichend davon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodule, parallel zur Dachfläche montiert, zulässig.

Flachdächer dürfen auch begrünt werden.

1.3 Reflektierende oder glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

2. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur mit einer maximalen Höhe von 120 cm zulässig. Die Höhen sind von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks zu messen.

3. Anzahl notwendiger Einstellplätze

In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (textl. Festsetzung Nr. 1) (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
I - II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o / αED offene Bauweise / offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern (§ 22 (4) BauNVO)
— Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen

— öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fußgängerbereich (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen / Abwasserbeseitigung

— Flächen für die Abwasserbeseitigung hier: Regenrückhaltebecken (§ 9 (14) BauGB)
— Flächen für die Versorgung hier: Elektrizität (Transformatorstation) (§ 9 (14) BauGB)

6. Wasserflächen, Flächen für Wasserwirtschaft

— Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft hier: Graben (§ 9 (1) Nr. 16a BauGB)

7. Grünflächen

— Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)
— Grünflächen hier: Spielplatz (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

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

9. Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
— Gekennzeichnete Bauabschnitt

10. Nachrichtliche Übernahme

— Baustraße

HINWEISE

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichnungsverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58; BGBl. III 231-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

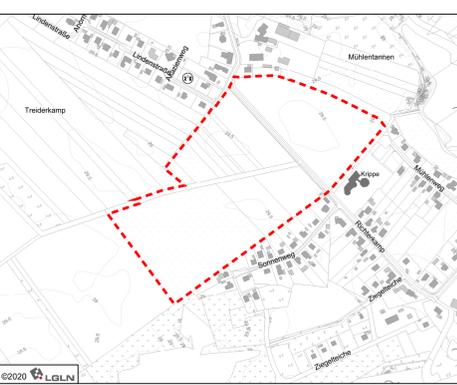
2. BODENSCHUTZ

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. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 NBAUO

Die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind so herzurichten und zu erhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Mit mineralischen Substraten befestigte Flächen sind nicht als Grünfläche zugelassen.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



GEMEINDE LAUENBRÜCK

Landkreis Rotenburg (Wümme)

BEBAUUNGSPLAN NR. 22 "Treiderkamp" mit örtlichen Bauvorschriften