



VERFAHRENSVERMERKE

1. DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE FINTEL HAT IN SEINER SITZUNG AM 2018 DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB VON BIS ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

FINTEL, DEN BÜRGERMEISTER

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE MASSSTAB: 1:1000 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG. © 2017 LGLN LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN, REGIONALDIREKTION OTTERNDORF

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 13 WURDE AUSGEBEITET VON DER PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH GROSSE STRASSE 49 27366 ROTENBURG (WÜMME) TEL.: 04261/9235-0

ROTENBURG (WÜMME), DEN PLANVERFASSER

4. DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE FINTEL HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 13 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN VOM BIS ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 13 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM BIS GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

FINTEL, DEN BÜRGERMEISTER

5. DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE FINTEL HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 13 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 13 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM BIS GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

FINTEL, DEN BÜRGERMEISTER

6. DER RAT DER GEMEINDE FINTEL HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

FINTEL, DEN BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 13 IST DAMIT AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

FINTEL, DEN BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHEN- NUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

FINTEL, DEN BÜRGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Plangebiet Tankstellen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Anlagen für spezielle Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht zulässig.
 1.2 Im Plangebiet ist auf dem Flurstück 1111/2 und 1111/3 jeweils ein Wohngebäude für Aufsteige- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.
 1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Plangebiet die ausnahmsweise zugelassenen Anlagen für kindestliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im Plangebiet die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 1.5 Im Plangebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen
 Die festgesetzte Obergrenze (OK) der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 10 m, gemessen in der Mitte der Straßenseite des jeweiligen Baugrundstücks nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die festgesetzte Straßenseitehöhe.
 Ausgenommen hiervon sind turmartige Aufbauten (z.B. Schornsteine), technische Anlagen mit einer Grundfläche bis zu 10 m² und untergeordnete Bauteile.

3. Bauweise
 In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesrecht zulässig.

4. Private Grünfläche
 Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine Nebenanlage in Form von Gebäuden bis 20 m² Grundfläche und mit einer max. Höhe von 3,50 m zulässig.

5. Erhalt von Einzelbäumen
 Die in der Planzeichnung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Grundstückseigentümer durch einen standortgerechten, einheimischen Laubbau zu ersetzen (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm). Eine Auswahl von anzupflanzenden Bäumen ist der textlichen Festsetzung Nr. 6 zu entnehmen. Bei allen Hoch- und Teilbaummaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

6. Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Innerhalb der 3 m bzw. 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und durch Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke zu ergänzen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzalpe	2 v. S. 80/120
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3 v. S. 60/100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Eiche	3 v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 v. S. 80/120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 v. S. 80/120
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	3 v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Heselnuss	3 v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 v. S. 80/120
<i>Eucryphia europaea</i>	Pflaferhüchler	2 v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohrwende	1 v. S. 60/80
<i>Salix caprea</i>	Grauweide	1 v. S. 60/80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 v. S. 80/120
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 v. S. 60/100

2 | v. S. 80/120 = 2-jährig, von Stammunterlage, Stammhöhe 80 - 120 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Sträucher sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

7. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 AM 1
 Innerhalb der, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Feldgehölz mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern anzupflanzen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzalpe	2 v. S. 80/120
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3 v. S. 60/100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Eiche	3 v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 v. S. 80/120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Heselnuss	3 v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 v. S. 80/120
<i>Eucryphia europaea</i>	Pflaferhüchler	2 v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohrwende	1 v. S. 60/80
<i>Salix caprea</i>	Grauweide	1 v. S. 60/80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 v. S. 80/120
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 v. S. 60/100

2 | v. S. 80/120 = 2-jährig, von Stammunterlage, Stammhöhe 80 - 120 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand im Kernbereich des Feldgehölzes 2,0 m x 2,0 m auf Lücke. Im Randbereich, in einer Breite von ca. 5 m ist ein Reihen- und Pflanzabstand von 1,25 m x 1,5 m auf Lücke zu verwenden. Alle Sträucher sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen. Die Laubbäume sind vorwiegend im Kernbereich des Feldgehölzes zu pflanzen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

AM 2
 Innerhalb der 2 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 1-zellige Strauchhecke anzupflanzen.
 Die Artenauswahl und die Qualität der Sträucher sind der Tabelle AM 1 der textlichen Festsetzung Nr. 7 zu entnehmen.

Pflanzverband: Pflanzabstand 1,0 m auf Lücke.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese in einem Pflanzraster von 8 m x 8 m anzulegen. Die Umsetzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und ist dauerhaft zu erhalten.
 Bei der Anlage der Streuobstwiese sind Obstbäume regionaler Sorten in der Qualität Hochstamm, Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden. Als Anwachshilfe ist jeder Hochstamm mittels mind. zweier Anbröckelröhre (inkl. Kolkeinsatz) zu lockern und mit einem Verbohschutz zu versehen. Abgängige Obstbäume sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
 Die Streuobstwiese ist als extensives Grünland, entweder als Mahdwiese mit 1 - 2 Mähterminen pro Jahr oder mit Beweidung zu nutzen. Das Extensivgrünland ist dauerhaft zu erhalten.

9. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
 Die außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 2411 und 43 der Flur 2 in der Gemarkung Fintel sowie auf dem Flurstück 424/199 der Flur 10 in der Gemarkung Fintel durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Plangebiet zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dächer der baulichen Anlagen sind nur in gedeckten Farbönen von rot bis rotbraun und anthrazit auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Wintergärten. Zusätzlich sind begrünzte Dächer und Photovoltaikanlagen zulässig.

2. Außenwände der baulichen Anlagen sind in gedeckten Farbönen auszuführen.

3. Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs. 3 NBauVO können gemäß § 91 Abs. 5 NBauVO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
 Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

GE/E	Grundflächenzahl (GRZ)	Art der baulichen Nutzung
0,8	Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche	
a	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	abweichende Bauweise
OK=10 m		max. Höhe der baulichen Anlagen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Grünflächen

Private Grünflächen

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

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hier: Anlage einer Obstwiese

Erhalt von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme

Kennzeichnung eines Standorts, dessen Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



GEMEINDE FINTEL

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "Alte Vahlder Strasse"

Entwurf

Maßstab 1:1.000
 Stand 30.04.2019

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER §§ 80 UND 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE FINTEL DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FINTEL, DEN BÜRGERMEISTER