

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- Dörfliches Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ
 - z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (RRB-Regenwasserrückhaltebecken)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Die in Dörflichen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen (§ 5a Abs. 2 BauNVO)
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 - Die in Dörflichen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 5a Abs. 3 BauNVO)
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Grundflächenzahl**

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- Bauweise**

In der offenen Bauweise (o) sind als Hausformen nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- Höhe baulicher Anlagen**

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 8,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine) bis zu 1,5 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Erdgeschossfußbodenhöhe**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf maximal 0,5 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen**

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) sind in einem 3 m breiten Streifen parallel zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- Größe der Baugrundstücke**

Die zulässige Größe der Baugrundstücke beträgt mindestens 700 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

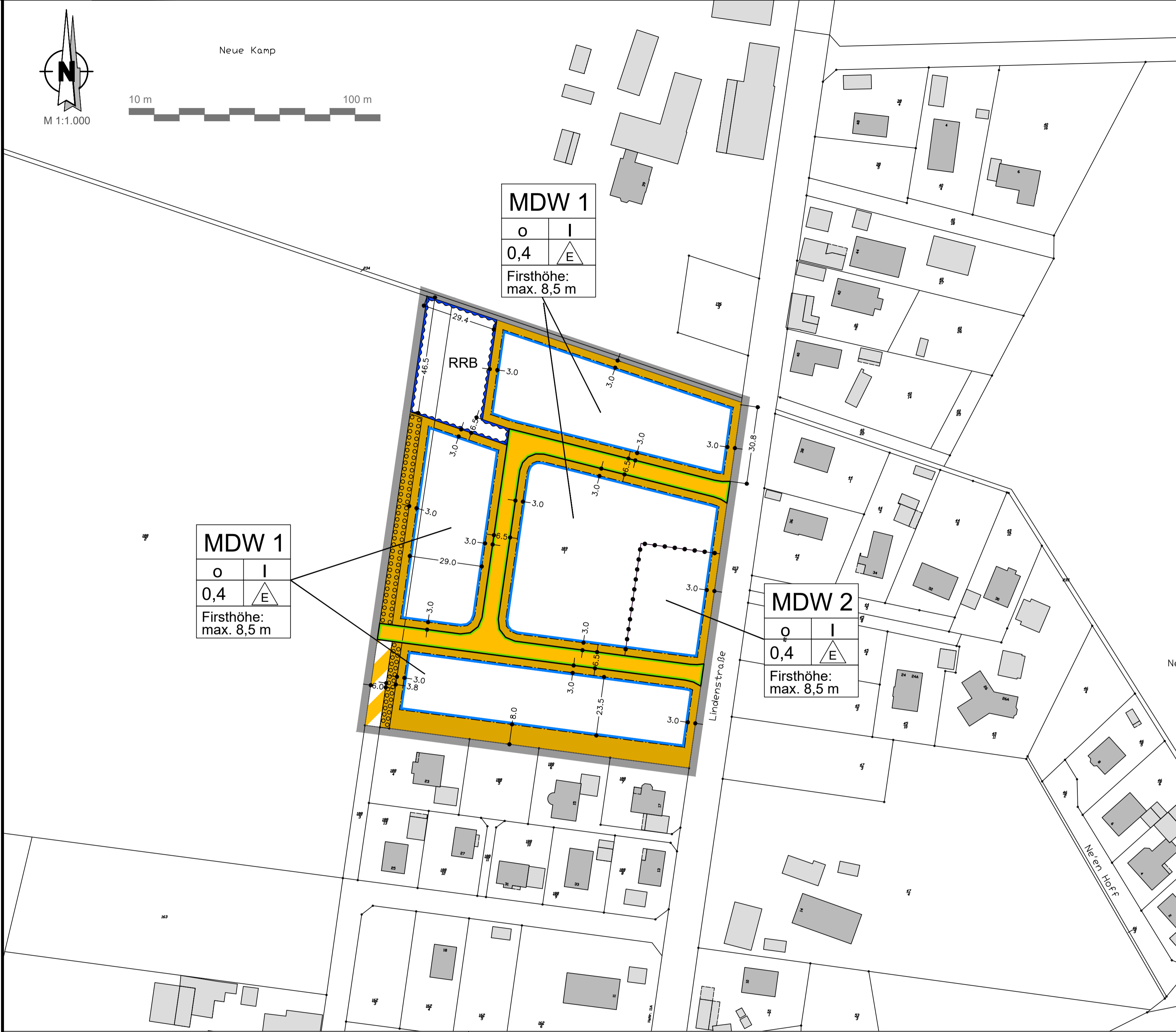
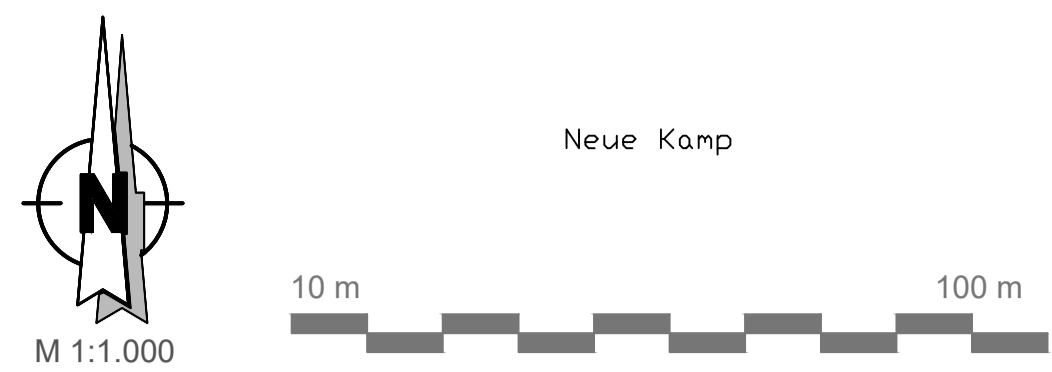
Innerhalb des Dörflichen Wohngebietes MDW1 sind maximal 2 Wohnungen und innerhalb des Dörflichen Wohngebietes MDW2 maximal 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Grünordnung**
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einzeilige Hecke anzulegen. Folgenden Gehölzarten sind zu verwenden: Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Salweide (*Salix caprea*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Haselnuss (*Corylus avellana*) und Ohrweide (*Salix aurita*). Die Bepflanzung ist in folgender Qualität herzurichten: 1x verpflanzter Heister und Sträucher von 80-100 cm Höhe in einer Reihe mit einem Abstand von 1,2 m zwischen zwei Pflanzen.

Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode und ist durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
 - Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Im Plangebiet ist pro Baugrundstück ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Arten und Qualitäten:
Stieleiche (*Quercus robur*), Buche (*Fagus sylvatica*), Linde (*Tilia cordata*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) oder Sandbirke (*Betula pendula* als 3 x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm in 1 m Höhe
Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der auf den Rohbau folgenden Pflanzperiode. Die Anpflanzung ist vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).



MDW 1

o	l
0,4	E

Firsthöhe:
max. 8,5 m

MDW 1

o	l
0,4	E

Firsthöhe:
max. 8,5 m

MDW 2

o	l
0,4	E

Firsthöhe:
max. 8,5 m

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

- Dachgestaltung**
 - Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig.
 - Innerhalb des Plangebietes sind nur nicht-glänzende Dacheindeckungen in roten, rotbraunen, braunen und anthrazitfarbenen Farbönen zulässig.
- Fassadengestaltung**
 - Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachneigung und -farbgebung sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer). Darüber hinaus unterliegen Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht den genannten Festsetzungen, soweit bei den einzelnen Anlagen jeweils bzw. bei zusammenhängend errichteten baulichen Anlagen insgesamt ein umbauter Raum von 60 m³ nicht überschritten wird.
- Fassadengestaltung**
 - Im Plangebiet ist als Material für die Außenfassaden baulicher Anlagen nur rotes bis braunes Ziegelmauerwerk sowie Holzfachwerk zulässig.
 - Ausgenommen von der Festsetzung zur Fassadengestaltung sind Wintergärten, Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden.
- Einfriedigungen**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind entlang der Grundstücksgrenzen nur Einfriedigungen mit standortheimischen Laubgehölzhecken (z. B. Liguster, Hainbuche, Feldahorn, Rotbuche) sowie Holzzäune, Steinwälle (Felssteine), gemauerte Einfriedigungen (Klinker) oder nicht blickdichte Maschendraht- oder Gitterstabzäune zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedigung im Allgemeinen Wohngebiet max. 1,0 m betragen.
Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsanlage; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Grenzabstände für Bäume und Sträucher**
Entsprechend § 50 des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (NNachG) müssen Bäume und Sträucher abhängig von ihrer Wuchshöhe Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken einhalten. Auf die Regelungen des § 50 NNachG wird verwiesen.
- Baugrundstücke**
Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht überbaubaren Flächen von Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 2 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen.
- Artenschutz**
Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
Bei einer Baufeldfreimachung innerhalb der Brut- und Setzzeit (1.4.-15.7.) ist das Plangebiet auf den Besitz von Bodenbrütern zu untersuchen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
- Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).**

Bebauungsplan

Gemeinde Stemmen

"Neue Kamp"
- Entwurf erneute Auslegung-
mit örtlicher Bauvorschrift



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Stemmen diesen Bebauungsplan Nr. 9 "Neue Kamp", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.
Stemmen, den

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stemmen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Stemmen, den

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2021 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Rotenburg (Wümme)

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Scheeßel, den

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara Valter Straße 160 28309 Bremen
Tel.: (0421) 45 97 9-0 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 14.10.2020 / 04.11.2020 / 20.07.2021 / 30.09.2021 (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stemmen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 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 ausliegen.
Stemmen, den

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Stemmen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Stemmen, den

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Stemmen, den

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Stemmen, den

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.
Stemmen, den

Gemeinde Stemmen, Proj.-Nr. 27389 / 022, Größe: 87 x 55 cm