TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im WA sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Die Oberkanten der Erdgeschossfussböden (OKEF) dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der jeweilig angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Im WA 1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 70 % der Grundstücksfläche überschritten werden.

4. ERHALT VON EINZELBÄUMEN

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist der Baum durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 14 cm). Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

5. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Innerhalb des Plangebietes sind pro Baugrundstück zwei einheimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x v. Stammumfang 12 - 14 cm zu pflanzen.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

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

2.ARTENSCHUTZ

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen und über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Zusätzlich ist die Rodung von Bäumen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Die Bäume sind vor der Rodung nochmals von einem Gutachter auf Besatz zu untersuchen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. DÄCHER

Im Plangebiet sind nur Dächer mit einer Mindestdachneigung von 15 Grad zulässig. Ausgenommen sind die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern, Dachgauben, Solar- und Photovoltaikanlagen, Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden, überdachte Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile. Im WA 2 sind auch geringere Dachneigungen bis zu einem Flachdach zulässig.

2. DACHFARBEN

Im Plangebiet sind geneigte Dacheindeckungen in roten, rotbraunen und schwarzen Farbtönen auszuführen. Ausgenommen sind Solar- und Photovoltaikanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile. Die Anlage von Dachbegrünungen ist zulässig. Im WA 2 sind bei gering geneigten Dächern auch Dacheindeckungen in anderen Farbtönen zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur mit einer maximalen Höhe von 100 cm zulässig. Die Höhen sind von der endgültigen Fahrbahnoberkante der jeweilig angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks zu messen.

4. ANZAHL DER EINSTELLPLÄTZE

Im Plangebiet sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.

5. HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

PRÄAMBEL

AUF GRUND DER §§ 1 ABS. 3, 10 UND 13A DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) SOWIE DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGS-GESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE FINTEL DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "BURVAGSWEG", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FINTEL, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 1	
0,4	--
II	o
--	

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Verhältnis der Summe der Geschoss-
Fläche zur Grundstücksfläche flächen zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse Bauweise

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

Erhalt von Einzelbäumen

Verkehrsflächen

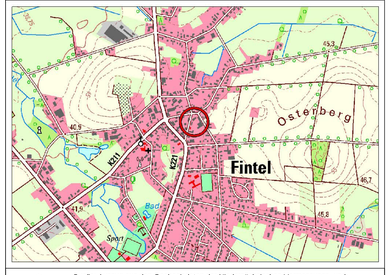
Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



© 2020 LGLN Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE FINTEL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 16 "BURVAGSWEG" BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

FINTEL, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MASSSTAB: 1:1000

QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

© 2020 LGLN
LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN REGIONALDIREKTION SULINGEN-VERDEN

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 19.05.2021). 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 _____

_____
ÖFFENTL. BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 16 WURDE AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
GROSSE STRASSE 49
27356 ROTENBURG (WÜMME)
TELEFON 04261 / 92930 FAX 04261 / 929390
E-MAIL info@pgn-architekten.de

ROTENBURG (WÜMME), DEN _____

_____
PLANVERFASSER

4. DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE FINTEL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 16 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 BEBAUUNGSPLANS NR. 16 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

FINTEL, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

5. DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE FINTEL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 16 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB I.V.M. § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 16 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. 16 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 BEBAUUNGSPLANS NR. 16 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME) BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 16 IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

FINTEL, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 16 SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNIS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

FINTEL, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

GEMEINDE FINTEL

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "Burvagsweg" (mit örtlichen Bauvorschriften)

Entwurf

Maßstab 1:1000
Stand 14.06.2021

0 10 20 40 70