

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerordnung v. 1990)

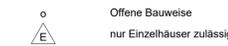
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ
z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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



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



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Im WA sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Zahl der Wohnungen**
Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus zulässig.
- Grundfläche**
Innerhalb des Plangebietes darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.
- Mindestgrundstücksgröße**
Im WA muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 700 m² betragen.
- Nebenanlagen und Garagen**
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind entlang der Straßen nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
- Zufahrten**
Innerhalb der Pflanzfläche an der Westseite des Plangebietes ist die Anlage einer Zufahrt in max. 5 m Breite zulässig.
- Pflanzung von Einzelbäumen auf den Grundstücken:**
Im Plangebiet sind pro Grundstück zu pflanzen:
- 1 standortgemäßer und gebietstypischer Großbaum, wie Stieleiche (Quercus robur), Buche (Fagus sylvatica), Linde (Tilia cordata), Vogelbeere (Sorbus aucuparia) oder Sandbirke (Betula pendula); Qualität: 2 x verpflanzte Heister von mind. 2,50 m Höhe
- oder alternativ 2 Hochstamm-Obstbäume; Qualität 2x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 7 cm.
Die Bäume sind gem. § 135 a Abs. 1 BauGB von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen ist angemessener Ersatz zu leisten.

Örtliche Bauvorschriften

- Dächer**
1.1 Im Plangebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Gauben, Erker und Wintergärten) nur Dächer mit einer Dachneigung von mind. 35 Grad zulässig.
- Dacheindeckungen** sind nur in den Farben rot bis braun zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Wintergärten.
- Materialien für Außenwände**
Im Plangebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Wintergärten) für alle sichtbaren Außenwände nur rotes bis braunes Ziegelmauerwerk sowie Holzfachwerk zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**
Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

WA	
0,4	I
E	O



M 1:500



Bebauungsplan

6

Gemeinde Stemmen

"Kamp", 1. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 94 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Stemmen diesen Bebauungsplan Nr. 6 "Kamp", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Stimmen, den
(Trau) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stemmen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stimmen, den
(Trau) Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2024 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
(Unterschrift)
Ö. b. v. I. MITTELSTÄDT & TRAU

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahner Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 8-0 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 24.04.2024 (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 § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stimmen, den
(Trau) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stemmen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stimmen, den
(Trau) Bürgermeister

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.

Stimmen, den
(Trau) Bürgermeister

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

Stimmen, den
(Trau) Bürgermeister

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.

Stimmen, den
(Trau) Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Stimmen, den
(Trau) Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH Bebauungsplan Nr. 6
Alle Rechte vorbehalten Gemeinde Stemmen

6