







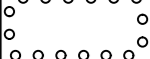

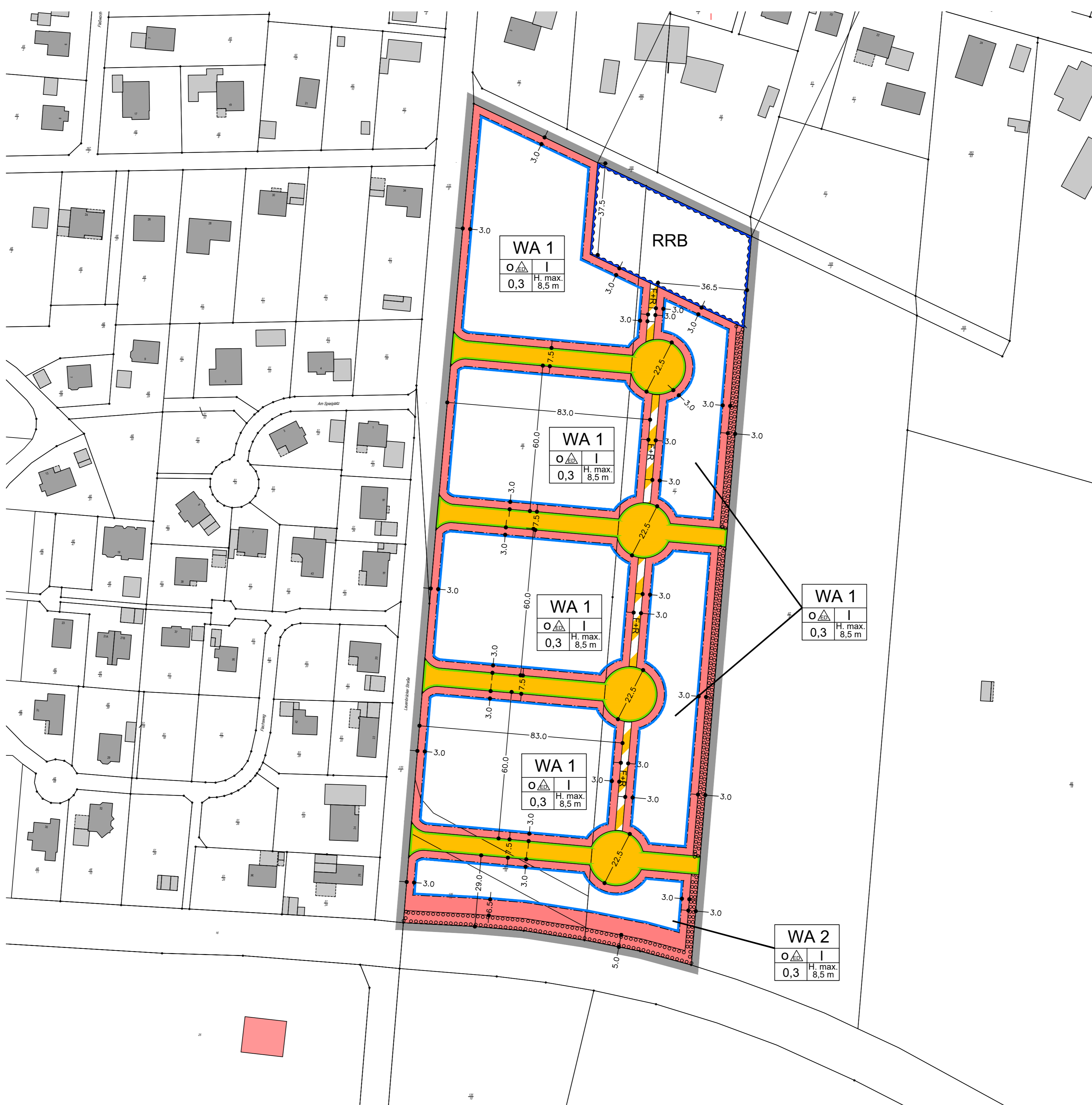


Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

-  Allgemeine Wohngebiete
- 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)
 -  Offene Bauweise
 -  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 -  Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 -  Straßenverkehrsflächen
 -  Straßenbegrenzungslinie
 -  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F+R = 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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 2. Höhe baulicher Anlagen**
Es gilt die in der Planzeichnung maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (§ 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).
- 3. Bauweise**
In der offenen Bauweise (o) sind als Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 4. Erdgeschosfußbodenhöhe**
Die Erdgeschosfußbodenhöhe 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).
- 5. 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)
- 6. Größe der Baugrundstücke**
Die zulässige Größe der Baugrundstücke beträgt mindestens 700 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Besteht ein Baukörper aus mehreren selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 8. Grünordnung**
 - 8.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**
In der 3 m breiten festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist eine einreihige Hecke mit standortheimischen Gehölzen gemäß der Artenliste anzulegen. Die Bepflanzung sollte dabei folgende Qualität aufweisen: 1x gepflanzter Heister bzw. Strauch von 80-100 cm Höhe, die im Abstand von 1,2 m gepflanzt werden sollen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
In der 5 m breiten festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist eine 2-reihige Hecke mit standortheimischen Gehölzen gemäß der Artenliste anzulegen. Die Bepflanzung sollte dabei folgende Qualität aufweisen: 1x gepflanzter Heister bzw. Strauch von 80-100 cm Höhe, die im Abstand von 1,2 m gepflanzt werden sollen. Dabei ist die zweite Reihe mit einem Abstand von 1,2 m in die Lücken der ersten Reihe anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Artenliste:
Haselnuss (Corylus avellana), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Vogelkirsche (Prunus avium), Schlehe (Prunus spinosa), Eberesche (Sorbus aucuparia), Salweide (Salix caprea) und Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).
Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde. Die Anpflanzung ist vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind vom Grundstückseigentümer durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
 - 8.2 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken**
Im Plangebiet sind pro Baugrundstück 1 standortgerechter heimischer Laubbaum (Pflanzenqualität: Heister, 2 x verpflanzt mit mindestens 250 cm Höhe) oder alternativ 2 Hochstamm-Obstbäume (Pflanzenqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 7 cm) zu pflanzen. Es ist ebenfalls zulässig, mindestens 1 Laubgehölz und 1 Hochstamm-Obstbaum mit der v. g. Pflanzenqualität pro Baugrundstück zu pflanzen. 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).
- 9. Immissionsschutz**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Schlafräume und Kinderzimmer an der nördlichen Gebäudeseite anzuordnen. Andernfalls ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.
Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018, für Wohnräume für einen Außenlärmpegel von 65 dB(A) einhalten.
Von den Anforderungen kann abgesehen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

- 1. Dachgestaltung**
Im Plangebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Wintergärten) nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig. Dabei sind nur Dacheindeckungen in einheitlicher Farbgebung mit roten, rotbraunen und anthraziten Farbtönen zulässig.
- 2. Einfriedung**
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Höhen sind von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks zu messen.
- 3. Stellplätze**
Im Plangebiet sind entsprechend § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO pro Wohneinheit zwei Einstellplätze herzustellen.
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020.
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Die im Schalldatentafeln aufgeführten DIN-Normen können bei der Gemeinde Helvesiek eingesehen werden.



Gemeinde Helvesiek
"Osterfeld"
mit örtlicher Bauvorschrift - Entwurf -



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 Helvesiek diesen Bebauungsplan Nr. 12 "Osterfeld", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.
Helvesiek, den

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Helvesiek hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Helvesiek, den

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2019 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

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 Vahner Straße 180 26309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 43 46 84 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 10.05.2021 (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Helvesiek 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 mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Helvesiek, den

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Helvesiek hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz 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 ausgelegen.
Helvesiek, den

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Helvesiek 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.
Helvesiek, den

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

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