

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeicherverordnung 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

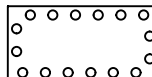


Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)

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) ...
2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen: Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus ...
3. Grundfläche: Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) ...
4. Mindestgrundstücksgröße: Die zulässige Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke beträgt mindestens 500 m² ...
5. Sockelhöhen: Als maximale Höhe der Erdgeschossfußböden werden 50 cm festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ...
6. Nebenanlagen: Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) ...
7. Grünordnung: Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern ist spätestens in der auf die Innutznahme ...
7.2. Im Plangebiet sind pro Baugrundstück zu pflanzen: Ein standortgemäßer und gebietstypischer Großbaum, wie Stieleiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica) ...
8. Immissionsschutz: Für Gebäude, die neu errichtet und wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen: In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Schlafräume und Kinderzimmer auf den der Autobahn abgewandten ...

Table with 2 columns: 'Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB', 'resultierendes Schallschutzniveau (erl./R.w.res.)' and values 65 dB, 35.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

Es gilt die Bauanzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796).
Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (EGBl. I S. 1728) geändert worden ist.



Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 12.08.2018)
1. Dachgestaltung: Im Plangebiet sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig.
1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nur einfarbige Dacheindeckungen in roten, braunen und anthraziten Farbtonen zulässig.
1.2 Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze.
2. Einheitslichkeit von Doppelhäusern: Die Dachneigung und die Art der Dacheindeckung von Doppelhäusern ist unter Berücksichtigung der zuvor genannten Regelungen einheitlich festzusetzen.
3. Einfriedungen: Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur mit einer maximalen Höhe von 100 cm zulässig ...
4. Grundstücksgestaltung: Es wird darauf hingewiesen, dass nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen sind ...
5. Anzahl der notwendigen Einstellplätze: Im Plangebiet sind entsprechend § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO pro Wohnung zwei Einstellplätze herzustellen.
6. Behandlung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken: Sollte im Einzelfall eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich sein, ist im Plangebiet pro Baugrundstück eine Regenwasserrückhaltung, bemessen mit 30 Litern pro m² zulässiger überbaubarer Grundstücksfläche, vorzusehen.
7. Ordnungsgewidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift: Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Nachrichtliche Hinweise
Beseitigung des Niederschlagswassers: Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt ...
Denkmalschutz: Im Gebiet des Bebauungsplans werden archaische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).
Kampfmittel: Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt.
Besonderer 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,
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.

Ergänzende Hinweise
Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September sowie eine Baufeldräumung vom 1. April bis 15. Juli sind zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen bzw. bei Baufeldräumung innerhalb der genannten Zeiträume das Nichtvorhandensein von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.
Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinterte Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen. Werden Verbastabstände 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.

Bebauungsplan

Gemeinde Reeßum

"Maschland II"

mit örtlicher Bauvorschrift - Abschrift -



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 Reeßum diesen Bebauungsplan Nr. 5 "Maschland II", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Reeßum, den 13.04.2021

L.S. gez. Loh Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Reeßum hat in seiner Sitzung am 11.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 28.11.2019 bis zum 26.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Reeßum, den 13.04.2021

L.S. gez. Loh Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



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 Mai 2020). 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.

Rotenburg (Wümme), den 25.05.2021

L.S. gez. Suppe (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von instara Fahrner Straße 180 28309 Bremen Tel.: (0421) 45 48 84 Fax.: (0421) 45 48 84 Internet: www.instara.de E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 10.05.2021

L.S. gez. Lichtblau (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Reeßum hat in seiner Sitzung am 07.01.2021 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 vom 07.01.2021 bis zum 23.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 25.01.2021 bis zum 23.02.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt.

Reeßum, den 13.04.2021

L.S. gez. Loh Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Reeßum hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.04.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Reeßum, den 13.04.2021

L.S. gez. Loh Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.05.2021 rechtsverbindlich geworden.

Reeßum, den 31.05.2021

L.S. gez. Loh Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

Reeßum, den

Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Reeßum, den

gez. Loh Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr. Gemeinde Reeßum