

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) hat der Rat der Gemeinde Ahausen diesen Bebauungsplan Nr. 24 "Zwischen den Wegen", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Ahausen, den
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ahausen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Zwischen den Wegen", beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ahausen, den
Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

©2020 Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osterrnd

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den
Öft. best. Verm.-Ing.

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 "Zwischen den Wegen", wurde ausgearbeitet von der
Planungsgesellschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27366 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@ggn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den
Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Ahausen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 "Zwischen den Wegen", 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 Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ahausen, den
Bürgermeister

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Ahausen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 "Zwischen den Wegen", und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 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.

Ahausen, den
Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ahausen hat den Bebauungsplan Nr. 24 "Zwischen den Wegen", nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Ahausen, den
Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 24 "Zwischen den Wegen", ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 24 "Zwischen den Wegen", ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Ahausen, den
Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 24 "Zwischen den Wegen", sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Ahausen, den
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind allgemein zulässig.

2. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 600 m² bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern mindestens 500 m² je Doppelhaushälfte betragen.

3. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB)

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur in der überbaubaren Grundstücksgröße zulässig.

3.2 Pro Grundstück ist nur 1 Zufahrt zulässig. Die Zufahrtbreite je Baugrundstück wird auf maximal 5,00 m beschränkt.

4. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

5. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25A BAUGB)

5.1 Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke
Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen. Die Anpflanzung im Bereich der Straßenverkehrsfläche an der westlichen Planbegrenzung darf bei der späteren Anlage der Planstraße entfernt werden.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Table with columns: Botanischer Name, Deutscher Name, Qualität. Lists various trees and shrubs like Betula pendula, Corylus avellana, Prunus spinosa, etc.

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Länge. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist alleseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

5.2 Begrünung der Baugrundstücke
Die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten sind durch Bäume zu gliedern. Pro Baugrundstück sind ein standortgerechter, gebietstypischer Laubb Baum oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume, aus anzutreffenden Lokalsorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die zu verwendende Pflanzqualität ist bei den Laubbäumen Hochstamm, 3 x verpfanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Die Obstbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)
6.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall entlang der Kreisstraße mit einer Höhe von mindestens 3 m zu errichten. Eine Bepflanzung des Lärmschutzwalles sowie die Errichtung eines Wartungsweges für Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen sind allgemein zulässig.

6.2 Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume an der nördlichen und westlichen Gebäudesseite, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen in dem mit "WA" gekennzeichneten Bereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018, für Wohnräume für einen Außenlärmpegel von 62 dB(A) einhalten.

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.

7. AUFSCHIEBENDE BEDINGUNG (§ 9 (2) NR. 2 BAUGB)
7.1 In dem mit WA2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist vor Inanspruchnahme der Grundstücke von der Samtgemeinde Sottrum als zuständige Behörde für die Abwasserbeseitigung zu prüfen, ob und in welchem Ausmaß eine zentrale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet erforderlich ist.

7.2 Die Flächen in dem mit WA2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet, die nicht für eine zentrale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich sind, dürfen nach entsprechender Bescheinigung der Samtgemeinde Sottrum - wie zeichnerisch festgesetzt - als Allgemeines Wohngebiet mit den entsprechenden Maßen der baulichen Nutzung in Anspruch genommen werden.

7.3 Die Flächen in dem mit WA2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet, die für eine zentrale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich sind, werden für die Dauer der Erforderlichkeit als Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung festgesetzt. Bei Aufgabe der zentralen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die Flächen nach entsprechender Bescheinigung der Samtgemeinde Sottrum - wie zeichnerisch festgesetzt - einer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit den entsprechenden Maßen der baulichen Nutzung zugeführt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ANZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE (§ 84 (1) NR. 2 NBAUO)

Es sind mindestens zwei Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

2. DÄCHER (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind (mit Ausnahme von Gründächern, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten) nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind (mit Ausnahme von Gründächern, Wintergärten und Solaranlagen) nur einfarbige Dächer in den Farben rot, braun, anthrazit und schwarz, weitestgehend den folgenden RAL-Farbtönen entsprechend, zulässig:

Color chart table with columns: Rotorange, Rotorot, Rotorotbraun, etc.

2.3 Mit Ausnahme von Trapezblechen sind alle Materialien zulässig.

3. GEBÄUDEHÖHE (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Höhe baulicher Anlagen eine Firsthöhe (FH) von 9,00 m nicht überschreiten. Abweichend von der festgesetzten Firsthöhe beträgt die maximal zulässige Höhe der Oberkante (OK) bei Flachdächern 7,50 m.

3.2 Die Oberkante der Erdgeschossfußböden (OKFF) darf eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

3.3 Bezugspunkt für die maximal zulässige FH, OK und OKFF ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

4. EINFRIEDUNGEN (§ 84 (3) NR. 3 NBAUO)

Einfriedungen sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nur mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

5. NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN (§ 84 (3) NR. 8 NBAUO)

Im gesamten Plangebiet sind aus ökologischen Gründen private Grundstücksflächen, die nicht für bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 NBAuO benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Ungenutzte Pflaster- und Schotterflächen sind unzulässig.

6. BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 84 (3) NR. 8 NBAUO)

Für Baugrundstücke im Plangebiet, die an das zentrale Kanalnetz angeschlossen sind, ist eine Regenwasserrückhaltung, bemessen mit 30 Litern pro m² zulässiger überbaubarer Grundstücksfläche, vorzusehen. Abweichend hiervon kann eine Rückhaltung mit 10 Litern pro m² zulässiger überbaubarer Grundstücksfläche vorgesehen werden, wenn dafür eine oberflächennahe Anlage zur Versickerung von Regenwasser in einer Größe von 25% der überbaubaren Grundstücksfläche durch den Grundstückseigentümer vorgehalten wird. Niederschlagswasser kann nur bei vorherigem Nachweis der Versickerungsfähigkeit versickert werden.

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 80 (3) & (5) NBAUO)

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBAuO können gemäß § 80 Abs. 5 NBAuO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

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

2. ALLTASTEN

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserversorgung und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

3. KAMPFMITTEL

Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Bodenergebnis, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, zu informieren.

4. EINSICHTNAHME IN DIN-VORSCHRIFTEN

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und in der Fassung von Juli 2016 als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 2019, S. 83). Die DIN 4109 kann auch im Gemeindebüro der Gemeinde Ahausen eingesehen werden.

5. BELANGE DES ARTENSCHUTZES

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 (01.04. bis 15.07.) durchzuführen und über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) Nr. 3 BauNVO, § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
FH Firsthöhe als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) BauNVO, § 22 (2) BauNVO)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)
Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1) BauNVO, § 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Hier: Fuß- und Radweg

5. Ver- und Entsorgung

Möglicher Standort für eine zentrale Oberflächenwasserbeseitigung (siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)

6. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Hier: Spielplatz

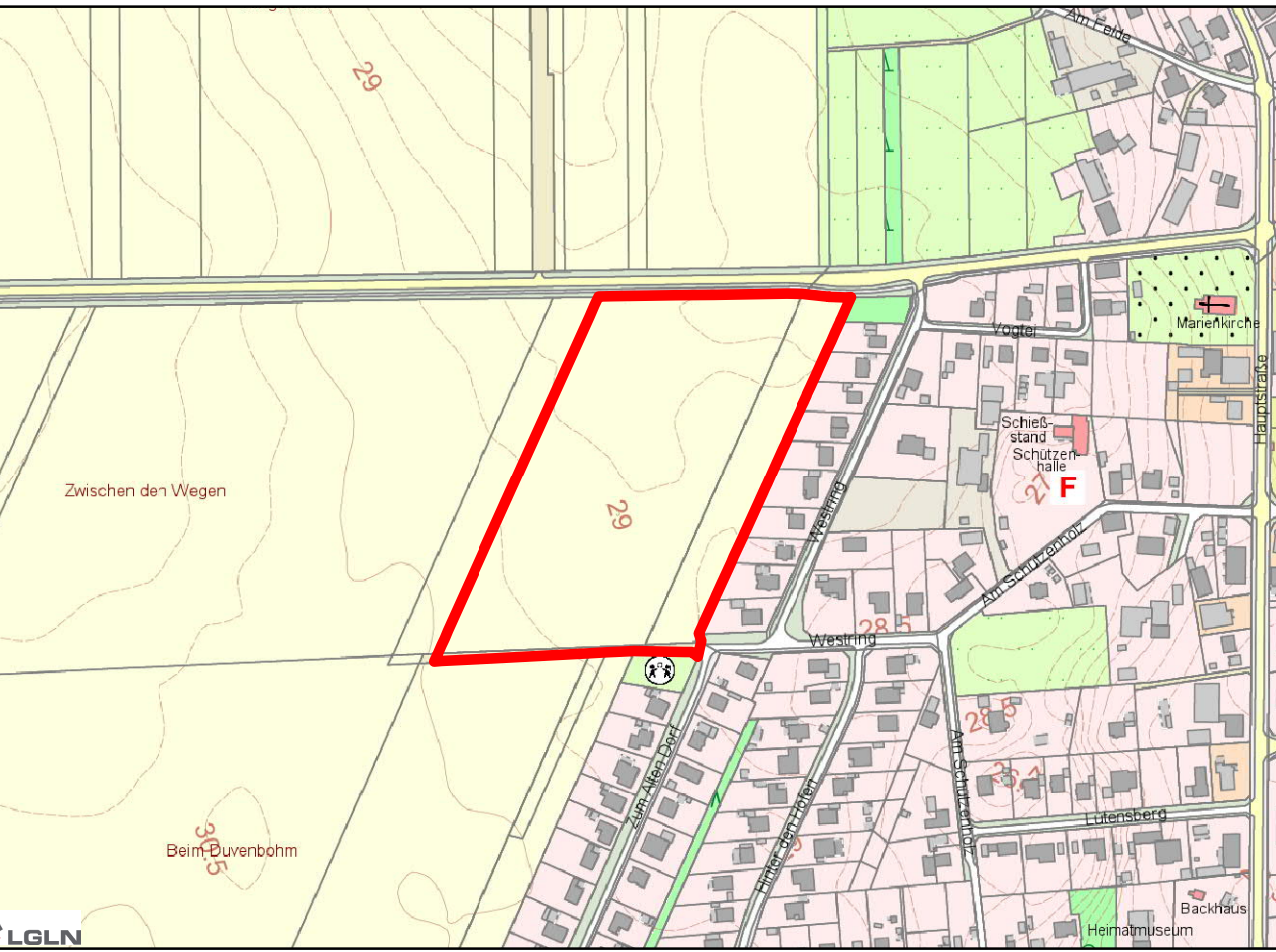
7. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Hier: Lärmschutzwall (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)
Hier: Schallschutzwand (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



GEMEINDE AHAUSEN Landkreis Rotenburg (Wümme)

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 - Zwischen den Wegen -

- Mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBAuO -
- Verfahren gem. § 13b BauGB -
- Entwurf für die Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB -

Stand: 11.01.2021

