

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Böttersen diesen Bebauungsplan Nr. 4 „Ackern“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Böttersen, den
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Böttersen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ackern“, beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Böttersen, den
Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartunggrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionalkrektion Osterndorf

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei).

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Scheffel, den
Öff. best. Verm.-Ing.

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ackern“ wurde ausgearbeitet von der
Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@sogn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den
Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Böttersen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ackern“ 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.

Böttersen, den
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Böttersen hat den Bebauungsplan Nr. 4 „Ackern“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Böttersen, den
Bürgermeister

6. Inkrafttreten

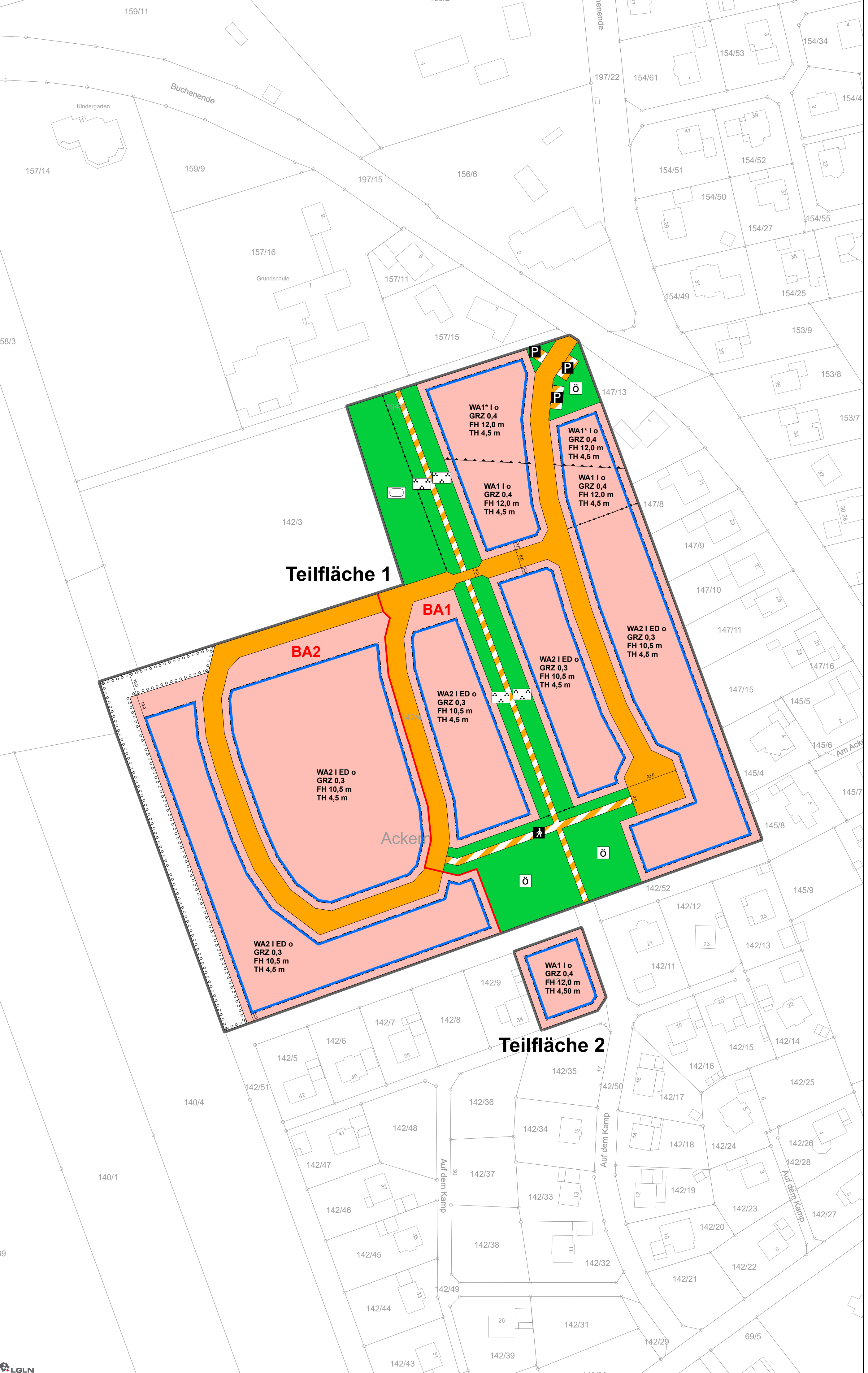
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ackern“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Böttersen, den
Bürgermeister

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ackern“ 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.

Böttersen, 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. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten müssen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Carports und Carports gemäß § 12 BauNVO mindestens 3 Meter Abstand zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen halten. Hiervon ausgenommen sind offene Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Einfriedungen.

3. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB)
In den mit **WA2** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 600 m² bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern mindestens 300 m² je Doppelhaushälfte betragen.

4. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)
In den mit **WA2** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)
5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist gebietstypischer Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Abgänge Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Bei Ersatz von Bäumen ist die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm zu verwenden. Sträucher sind in der Pflanzqualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm anzupflanzen. Bei allen Hoch- und Tiefbaummaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

5.2 Die öffentlichen Grünflächen dienen der Durchgrünung des Plangebietes und sollen als multifunktionale Begegnungsflächen gestaltet werden. Sie übernehmen dabei im weitesten Sinne die Funktion der Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“. Sie können bei Bedarf gestalterisch und funktional in die benachbarten Nutzungen integriert werden (z.B. in Form von Sitzbänken entlang der Fuß- und Radwege oder in Form von E-Ladesäulen bei den öffentlichen Parkplätzen etc.). Alle öffentlichen Grünflächen sind bedarfsgerecht zu bepflanzen, sofern die Zweckbestimmungen nicht beeinträchtigt werden.

5.3 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz soll als solche gesichert werden. Weitere Nutzungen, die der Freizeitgestaltung dienen, sind zulässig, solange die Nutzung des Bolzplatzes nicht beeinträchtigt wird.

6. BAUABSCHNITTE (§ 84 (2) NR. 2 BAUGB)
Die Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen im zweiten Bauabschnitt gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Ablauf von 10 Jahren nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in Anspruch genommen werden. Alle anderen Nutzungen und Maßnahmen im Plangebiet sind von dieser Regelung ausgenommen und dürfen vor Ablauf der Frist beansprucht bzw. durchgeführt werden (wie z.B. die Eingrünung oder Erschließung). Eine vorzeitige Inanspruchnahme der Grundstücke im zweiten Bauabschnitt ist mit dem Landkreis Rotenburg (Wümme) abzustimmen. Die Inanspruchnahme der Bauabschnitte kann auch in umgekehrter Reihenfolge erfolgen.

7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25a BAUGB)
7.1 Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke
Innerhalb der 10 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 6-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen. Vorhandener gebietstypischer Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge Gehölze sind entsprechend der aufgeführten Pflanzenauswahl zu ersetzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 v. S. 60/120
<i>Quercus robur</i>	Slehdorn	3 v. S. 60/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn	3 v. S. 60/100
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 v. S. 60/100

* 2 | v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m auf Lücke. 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 allseitig zum Schutz vor Verbis 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 Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

7.2 Anpflanzung von Bäumen je Baugrundstück
Die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind durch Bäume zu gliedern. Pro Baugrundstück sind ein standortgerechter, gebietstypischer Laubbaum oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume, aus anzutreffenden Lokalsorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die zu verwendende Pflanzqualität ist bei den Laubbäumen Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 18 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 Einzug zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)
In den mit **WA1*** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB einzuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. STELLPLÄTZE (§ 84 (1) NR. 2 NBAUO)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 2 unabhängig voneinander nutzbare Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

2. DÄCHER (§ 84 (2) NR. 1 NBAUO)
2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports 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 Wintergärten und Solaranlagen) nur einfarbige Dächer in den Farben rot, braun und anthrazit, weitestgehend den folgenden RAL-Farbtonen entsprechend, zulässig:

2001 Rotorange	7012 Schwarzgrau	8004 Kupferbraun
3000 Feuerrot	7016 Anthrazitgrau	8012 Rotbraun
3001 Signalrot	7024 Graphitgrau	8015 Kastanienbraun
3002 Kaminrot		8016 Mahagonibraun
3003 Rubinrot		8019 Graubraun
3008 Oxidrot		8022 Schwarzbraun
3011 Braunrot		

2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten werden Reetgedeckte Dächer nicht zugelassen.

3. FASSADEN (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)
3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Wintergärten) für alle sichtbaren Außenwände in den Vollgeschossen nur rotes und braunes Verblendermauerwerk sowie Holzschwerkwerk mit rotem und braunem Verblendermauerwerk, weitestgehend den folgenden RAL-Farbtonen entsprechend, zulässig:

2001 Rotorange	8004 Kupferbraun
3000 Feuerrot	8012 Rotbraun
3001 Signalrot	8015 Kastanienbraun
3002 Kaminrot	8016 Mahagonibraun
3003 Rubinrot	8019 Graubraun
3008 Oxidrot	8022 Schwarzbraun
3011 Braunrot	

3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten ist weißer Putz in allen Geschossen unzulässig.

4. GEBÄUDEHÖHE (§ 84 (2) NR. 1 NBAUO)
4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Höhe baulicher Anlagen die festgesetzten Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) nicht überschreiten. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für untergeordnete Dachaufbauten.
4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante der Erdgeschossfußböden (OKFF) eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
4.3 Bezugspunkt für die maximal zulässige FH, TH und OKFF ist die Fahrbahnoberkante der Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

5. EINFRIEDUNGEN (§ 84 (3) NR. 3 NBAUO)
5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen entlang der Öffentlichen Verkehrsflächen nur als Staketenzaun oder als Laubschutthecken aus einheimischen Sträuchern zulässig.
5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Einfriedungen entlang der Öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante der Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

6. NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN (§ 84 (3) NR. 6 NBAUO)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind aus ökologischen Gründen Flächen, die nicht für bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 NBAuO benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Ungenutzte Plaster- und Schotterflächen sind unzulässig.

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. ALTLASTEN
Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft 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 Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen, zu informieren.

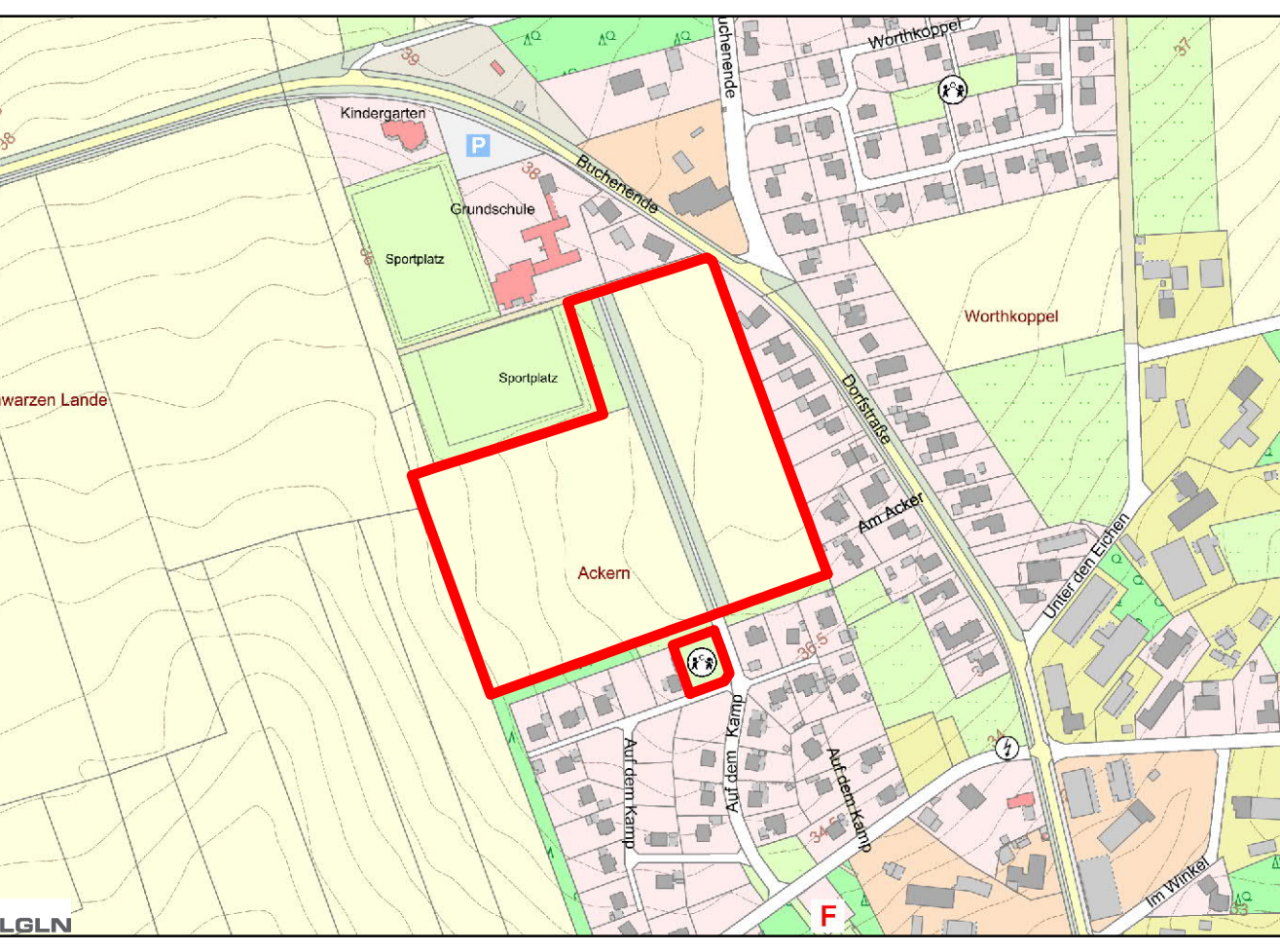
4. BAUGEBOT
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erwerb eines Grundstückes im Kaufvertrag eine Verpflichtung festgelegt wird, das Grundstück innerhalb von 5 Jahren ab Eigentumsübergang, frühestens jedoch ab Baureife des Grundstückes, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen.

5. REGENWASSER
Im Sinne des Klimaschutzes soll das Regenwasser auf den Grundstücken durch entsprechende Maßnahmen wie z.B. den Bau einer Zisterne mit mindestens 2 m³ Fassungsvermögen zurückgehalten und für die Gartenbewässerung verwendet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - WA1/ WA2** Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 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, § 19 BauNVO)
 - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO, § 20 BauNVO)
 - FH** Firsthöhe als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO, § 19 BauNVO)
 - TH** Traufhöhe als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO, § 19 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - o** Offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) BauNVO, § 22 (2) BauNVO)
 - Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1) BauNVO, § 23 (3) BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Fuß- und Radweg**
 - Parkplatz**
- 5. Grünflächen**
 - Öffentliche Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen**
 - Parkanlage**
 - Spielplatz**
 - Bolzplatz**
- 6. Naturschutz**
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- 7. Sonstige Planzeichen**
 - WA1*** Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** (§ 16 (3) BauNVO)
 - Bauabschnittsgrenze** (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



GEMEINDE BÖTTERSEN

Landkreis Rotenburg (Wümme)

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

- Acker -

- Mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO -
- Vorentwurf für die frühz. Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB -