

**Planzeichenerklärung**  
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

**MK** Kerngebiete

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

z.B. 0,7 Geschosflächenzahl/GFZ, als Höchstmaß  
z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ  
z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)  
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F+R = Fuß- und Radweg)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**  
Im Rahmen des festgesetzten Kerngebietes (MK) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB). Die Änderung des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**  
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 12,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine) bis zu 1,5 m können als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). 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).
- Abweichende Bauweise**  
In der abweichenden Bauweise (a) beträgt die zulässige Gebäudelänge maximal 80 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen**  
Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Grünordnung**  
Innerhalb des Plangebietes sind spätestens in der auf die Inbetriebnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durch den Vorhabenträger mindestens 11 Laubbäume (Spitzahorn, Eberesche, Hainbuche, Qualität: Hochstamm, 10 - 12 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

**Nachrichtliche Hinweise**

- Artenschutz**  
Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
- 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,
  - wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
  - Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
  - wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
- Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nm. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fallungsarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden.
- Für Fledermäuse potenziell geeignete Bäume und Gebäude dürfen nur in der Winterruhe der Zwergfledermaus von Ende Oktober bis Ende März abgerissen werden.
- Im Falle einer Baufeldräumung innerhalb der Brut- und Aufzuchtphase bzw. der Winterruhe der Zwergfledermaus ist das Baufeld auf Nistplätze bzw. sind auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Sollten Gelege oder Jungvögel vorhanden sein, so ist die Baufeldräumung erst nach dem Flüggewerden der Jungen durchzuführen.
- Archäologische Denkmalpflege**  
Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).  
Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

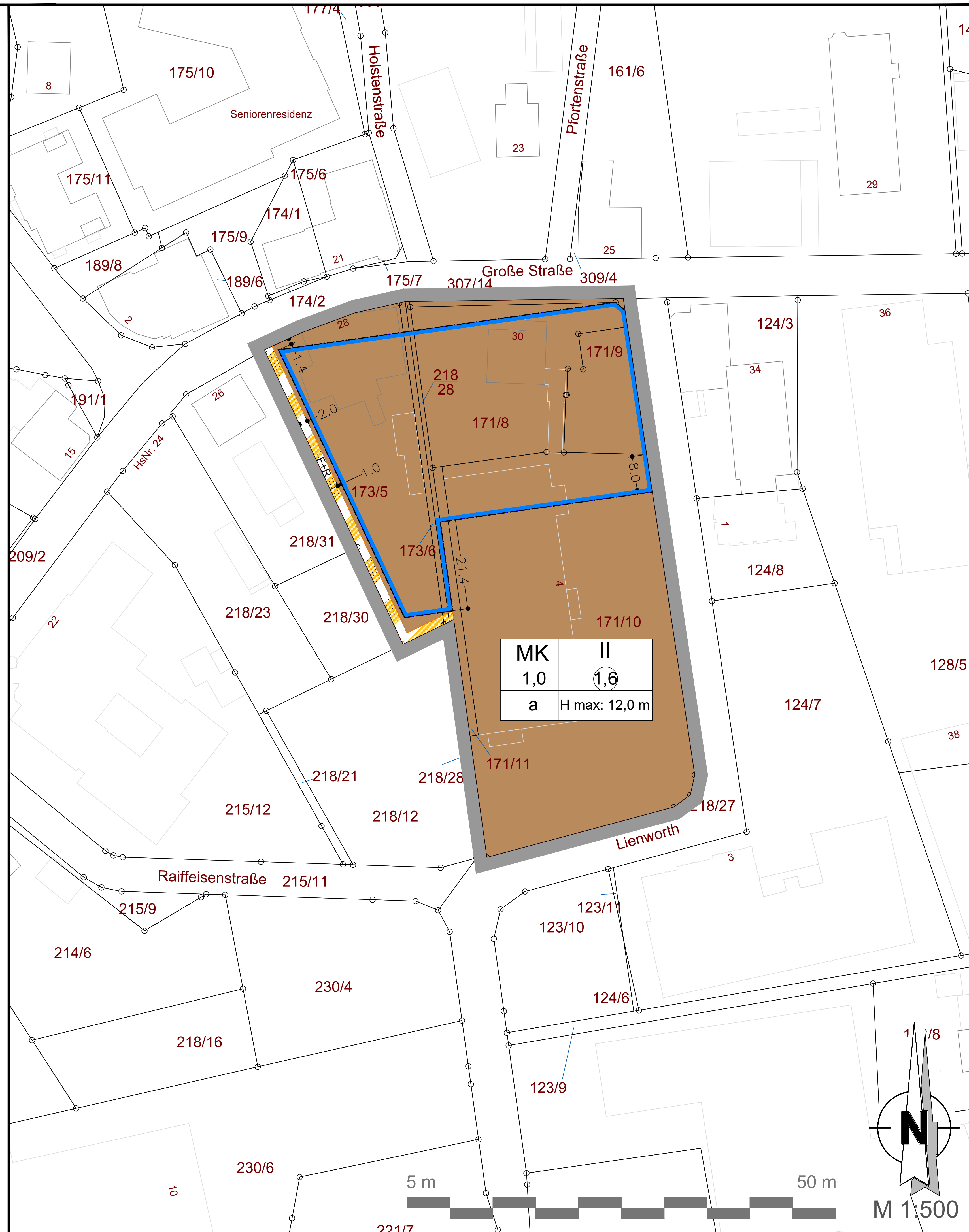
**Ergänzender Hinweis**

Gemäß § 8 Abs. 2 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) wird darauf hingewiesen, dass der auf den Flurstücken 173/6 sowie 218/28 verlaufende öffentlich gewidmete Fuß- und Radweg in jenen Teilbereichen, die als Kerngebiet (MK) festgesetzt sind, im Zuge des Bauplanverfahrens eingezogen wird. Es erfolgt ein funktionaler Ersatz durch Neuanlage einer öffentlich gewidmeten Wegeverbindung auf den im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F+R = Fuß- und Radweg).

**Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan Nr. 32 "Große Straße I", 6. vorhabenbezogene Änderung (Stand: 26.04.2022) ist Bestandteil der Satzung.**

**Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.**

**Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) 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.**



**Gemeinde Sottrum**  
"Große Straße I", 6. vorhabenbezogene Änderung  
- Abschrift -



**Präambel**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Sottrum diesen Bebauungsplan Nr. 32 "Große Straße I", 6. vorhabenbezogene Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.  
Sottrum, den .....

(Krahn) (Bahrenburg)  
Bürgermeister Gemeindedirektor

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sottrum hat in seiner Sitzung am 27.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32, 6. vorhabenbezogene Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.01.2019 bis 31.01.2019 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Sottrum, den .....

(Bahrenburg)  
Gemeindedirektor

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© Jahr 2022 LGLN  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Rotenburg, den .....

(Unterschrift)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
**instara** Vahner Straße 18b 28309 Bremen  
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de  
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de  
Bremen, den 17.10.2018 / 17.09.2019 / 28.06.2022 / 21.07.2022 / 08.09.2022 (instara)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sottrum hat in seiner Sitzung am 04.07.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden in der Zeit vom 18.07.2022 bis 31.07.2022 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.08.2022 bis 02.09.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Sottrum, den .....

(Bahrenburg)  
Gemeindedirektor

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sottrum hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 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.  
Sottrum, den .....

(Bahrenburg)  
Gemeindedirektor

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Sottrum hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.10.2022 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Sottrum, den .....

(Bahrenburg)  
Gemeindedirektor

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

(Bahrenburg)  
Gemeindedirektor

**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.  
Sottrum, den .....

(Bahrenburg)  
Gemeindedirektor

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

Gemeinde Sottrum, Proj.-Nr. 27297/018, Größe: 85 x 60 cm