

**PRÄAMBEL**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) hat der Rat der Gemeinde Sottrum diesen Bebauungsplan Nr. 78 "Am Meyerhofe" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sottrum, den ...

(Krahn)  
Bürgermeister

(Bahrenburg)  
Gemeindedirektor

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sottrum hat in seiner Sitzung am 25.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Am Meyerhofe" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sottrum, den ...

(Bahrenburg)  
Gemeindedirektor

**Beteiligung der Öffentlichkeit im vereinfachten Verfahren**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sottrum hat in seiner Sitzung am 10.06.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78 "Am Meyerhofe" 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 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Sottrum, den ...

(Bahrenburg)  
Gemeindedirektor

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Sottrum hat den Bebauungsplan Nr. 78 "Am Meyerhofe" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sottrum, den ...

(Bahrenburg)  
Gemeindedirektor

**Bekanntmachung**

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 78 "Am Meyerhofe" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 78 "Am Meyerhofe" ist damit am ..... in Kraft getreten.

Sottrum, den ...

(Bahrenburg)  
Gemeindedirektor

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 78 "Am Meyerhofe" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Sottrum, den ...

(Bahrenburg)  
Gemeindedirektor

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2024). 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.

..... den .....  
(Ort) (Datum)

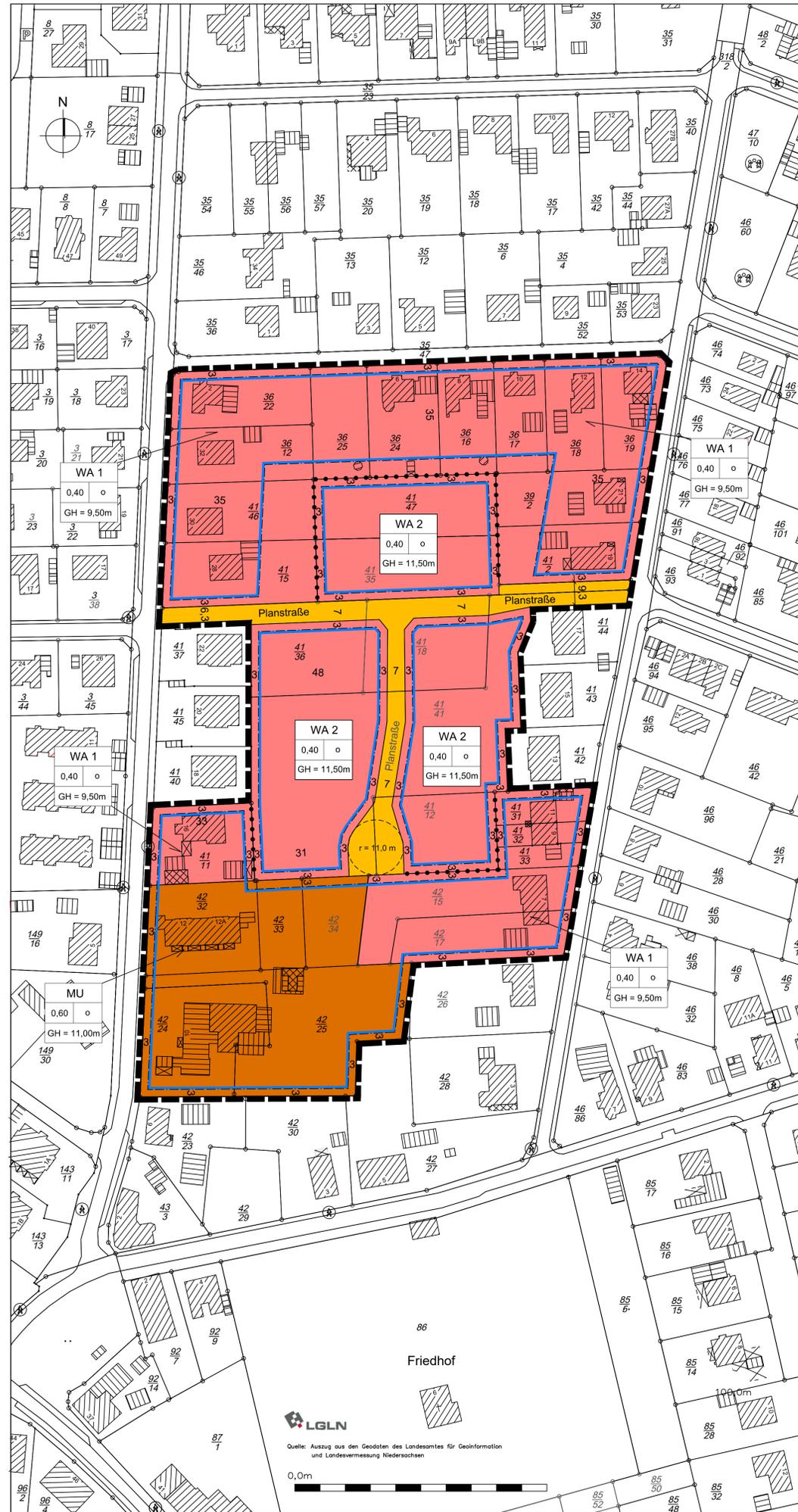
(Amtliche Vermessungsstelle) (Unterschrift)

**Planverfasser**

Der Bebauungsplan Nr. 78 "Am Meyerhofe" wurde ausgearbeitet vom:  
PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTTEBAU • ÖKOLOGIE, Am Heuberg 22, 21755 Hechthausen.

Hechthausen, den ...

Planverfasser



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes (MU) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 6a Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen und Anlagen ausgeschlossen:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

3. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstückes dienenden öffentlichen oder privaten Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.

4. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von Kies- und Schotterbetten ist unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Tiefe von bis zu 0,50 m.

5. Auf den privaten Grundstücken sind neu zu errichtenden Flächen von Kfz-Stellplätzen so zu befestigen (z. B. durch Pflasterung mit mind. 30 % Fuganteil, Rosengilfesteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), dass keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt. Ausgenommen hiervon sind Flächen für das Abstellen und Warten von Kraftfahrzeugen, Geräten oder Maschinen, wenn durch ein mögliches Austreten wassergefährdender Stoffe die Gefahr einer Verunreinigung des Grundwassers besteht.

6. Auf den privaten Grundstücken ist bei der Neuerrichtung von Gebäuden mindestens ein Laubbaum einer einheimischen, standortgerechten Art oder ein Obstbaum einer lokal reinen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Stieleiche, Rotbuche, Vogelbeere, Winterlinde, Sanddorn, Hainbuche und als Obstbäume: Boskoop, Briemvörder Winter, Jacob Lebel, Güte Luise, Bürgermeisterbinne, Schattenmorelle und Hauszweitsche. Laub- und Obstbäume sind bei Abgang stets in gleicher Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen.

7. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

**HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

1. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Rotenburg (Wümme) unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz zu sorgen.

2. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme) zu informieren.

3. Sollten bei anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

4. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen und der Durchführung von Gehölzbeseitigungen grundsätzlich auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (starke Störungen, Verlust von Gelegen oder Jungvögeln) insbesondere von störungsempfindlicheren Brutvögeln sollte der Baubeginn (Baustellenerrichtung, beginnende Baufeldarbeiten) möglichst außerhalb der Kernbrut- und Aufzuchtzeit der Vögel (Mitte März bis Mitte Juli) erfolgen.

6. Während der Bauzeit sollen keine unnötigen Tierfallen (beispielsweise ebenerdige steile Schächte, nach oben offene Rohre etc.) err- bzw. bestehen, um Individuenverluste oder ungeplante Brutstätten im Baubereich zu vermeiden.

7. Gehölzbeseitigungen dürfen gemäß den Zeitvorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.

8. Es wird auf die Stellplatzrichtlinie der Gemeinde Sottrum vom 12.09.2022 hingewiesen.

9. Die der Planung und den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Sottrum während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

**Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKGmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

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

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und 2) (§ 4 BauNVO)

MU 1.2.2. Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

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

0,40 bzw. 0,60 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)

9,50 m bzw. 11,50 m 2.8. Höhe der baulichen Anlage in Metern als Höchstmaß (Gebäudehöhe GH)

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

o 3.1. Offene Bauweise

3.5. Baugrenze

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

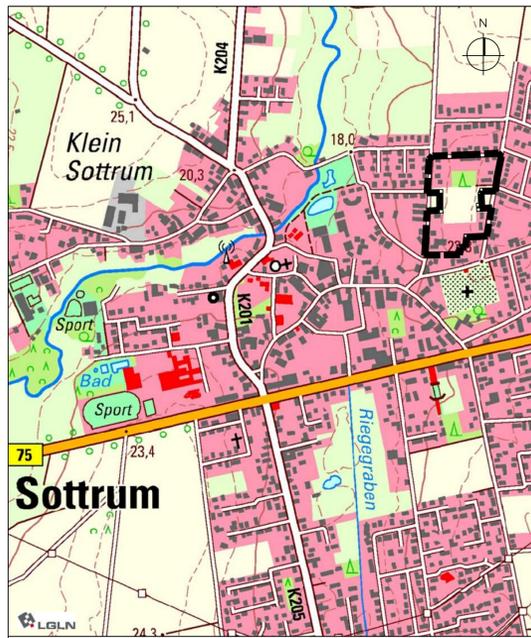
6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

5 Abstände in Metern



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

**GEMEINDE SOTTRUM**  
SAMTGEINDE SOTTRUM - LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 78**  
**"AM MEYERHOFE"**  
- im Verfahren nach § 13 a BauGB -  
Entwurf - Stand: 05. Juli 2024