

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

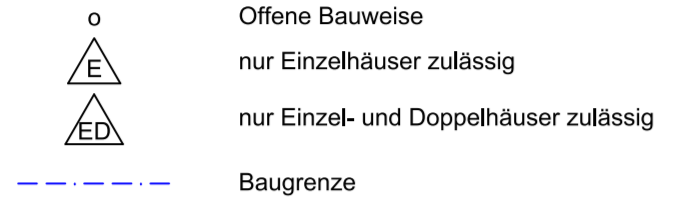
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



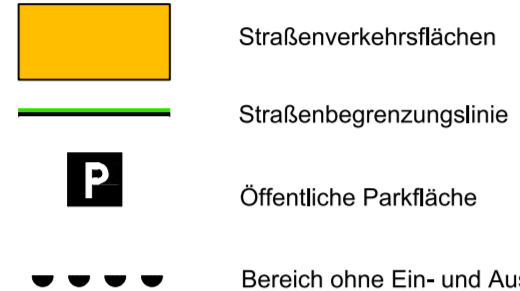
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ
- z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

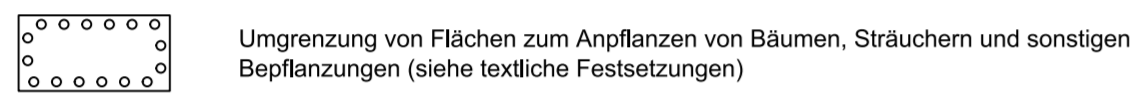
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)



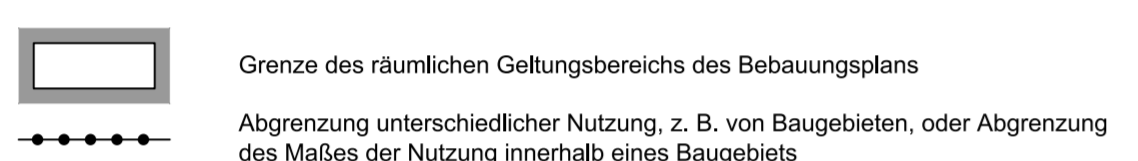
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



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)

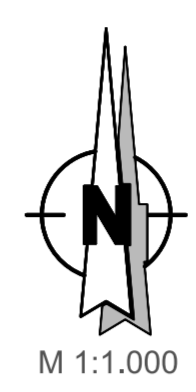
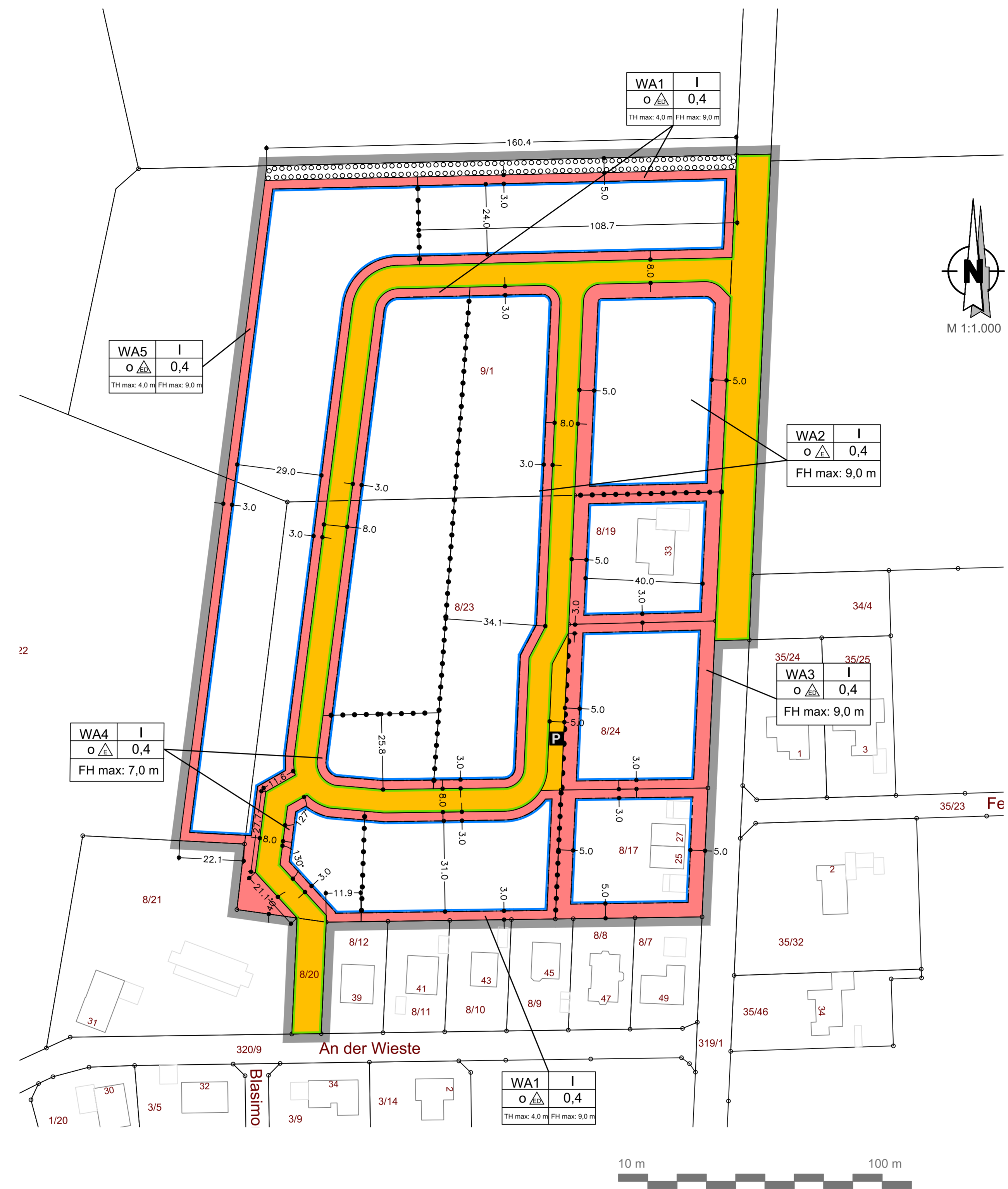


Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)



**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**  
Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen
 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Höhe baulicher Anlagen**
  - 2.1 Traufhöhe**  
Als Traufhöhe (TH) gilt die äußere Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt).
  - 2.2 Firsthöhe**  
Als Firsthöhe (FH) gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion (oberster Bezugspunkt). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) können zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
  - 2.3 Sockelhöhe**  
Als maximale Höhe der Erdgeschossfußböden (oberer Bezugspunkt) werden 50 cm festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
  - 2.4 Höhen-Bezugspunkt**  
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe, Firsthöhe und Sockelhöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.
- Grundflächenzahl**  
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3 und WA5 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.
- Nebenanlagen**  
Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- Größe der Baugrundstücke**  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke im WA1 wird
  - für Einzelhäuser auf 450 m<sup>2</sup> und
  - für Doppelhäuser auf 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte festgesetzt.
 Die Mindestgröße der Baugrundstücke im WA2 wird für Einzelhäuser auf 450 m<sup>2</sup> festgesetzt.  
 Die Mindestgröße der Baugrundstücke im WA3 und WA5 wird
  - für Einzelhäuser auf 800 m<sup>2</sup> und
  - für Doppelhäuser auf 450 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte festgesetzt.
 Im WA4 wird die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser auf 400 m<sup>2</sup> und die Höchstgrundstücksgröße auf 500 m<sup>2</sup> festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**  
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3 und WA5 sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und pro Doppelhaus zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig.  
 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA4 ist maximal 1 Wohnung pro Einzelhaus zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Grünordnung**
  - 7.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern ist spätestens in der auf die Herstellung der Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode durch die Gemeinde dreireihig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).  
 Pflanzliste:  
 Bäume: Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia)  
 Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Strauchhasel (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) und Schlehe (Prunus spinosa)  
 Pflanzabstand: 1,5 m in den Reihen und 1 m zwischen den Reihen, die Gehölze sind in den Reihen versetzt zu pflanzen Mindestqualität:  
 Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm;  
 Sträucher: Sträucher, mind. 4 Triebe, verpflanzt, Höhe 60-80 cm  
 Der Gehölzbestand in den Pflanzflächen ist dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
  - 7.2 Straßenraumbegrünung**  
Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind pro angefangene 100 lfdm öffentliche Verkehrsfläche mindestens vier standortgerechte Laubbäume (z.B. Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Crateagus monogyna), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)) zu pflanzen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf demselben Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Gemeinde Sottrum, B-Plan Nr. 72, "Uhlenkampsweg II", Proj.-Nr.: 2297/026, Höhe: 594 x 773 mm

**Nachrichtliche Hinweise**

- Beseitigung des Niederschlagswassers**  
Gemäß § 96 Abs. 3 NtVG 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 oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.
- 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.

**Gestalterische Festsetzungen**

- (Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 12.08.2018)
- Dachgestaltung**  
Im WA4 sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 20° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern, Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), überdachte Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.

- Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen - Zufahrten**  
Im Plangebiet ist pro bebautem Grundstück jeweils nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 5 m - gemessen an der Straßenfront des Grundstücks - zulässig. Die Herstellung von bauaufsichtlich erforderlichen Feuerwehrzufahrten bleibt hiervon unberührt.
- Stellplätze**  
Im Plangebiet sind entsprechend § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO pro Wohneinheit zwei Einstellplätze herzustellen.
- Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke**  
Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO sind die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Einfriedigungen**  
Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Die Höhen sind von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks zu messen.
- Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**  
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**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.**

**Bebauungsplan**

**Gemeinde Sottrum**

"Uhlenkampsweg II"  
zugleich Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Uhlenkampsweg"

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 Sottrum diesen Bebauungsplan Nr. 72 "Uhlenkampsweg II", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Sottrum, den .....  
 (Krahn) Bürgermeister (Bahrenburg) Gemeindedirektor

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sottrum hat in seiner Sitzung am 09.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.06.2020 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 2019 LGLN

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 IV. Quartal 2019). 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, den .....  
 (Unterschrift)

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
**instara** Vahner Straße 180 28309 Bremen  
 Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de  
 Fax: (0421) 43 46 84 E-Mail: info@instara.de  
 Bremen, den 10.01.2022 (instara)

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sottrum hat in seiner Sitzung am 07.07.2021 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 am 12.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.08.2021 bis 28.09.2021 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 21.02.2022 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 15.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.03.2022 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 .....  
 (Bahrenburg) Gemeindedirektor