

# VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DER GEMEINDE VAHLDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.03.2019 DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB VON \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

VAHLDE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE MASSTAB: 1:1000 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG, © 2019 LGLN LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDES- VERMESSUNG NIEDERSACHSEN, REGIONALDIREKTION OTTERNDORF

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM \_\_\_\_\_). 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 \_\_\_\_\_

KATASTERAMT

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 9 WURDE AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH  
GROSSE STRASSE 49  
27356 ROTENBURG (WÜMME)  
TEL.: 04261/9293-0

ROTENBURG (WÜMME), DEN \_\_\_\_\_

PLANVERFASSER

4. DER RAT DER GEMEINDE VAHLDE HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 9 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN VOM \_\_\_\_\_ BIS ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 9 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

VAHLDE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER

5. DER RAT DER GEMEINDE VAHLDE HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 9 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 9 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

VAHLDE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER

6. DER RAT DER GEMEINDE VAHLDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

VAHLDE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS NR. 9 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG BEKANNTGEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 9 IST DAMIT AM \_\_\_\_\_ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

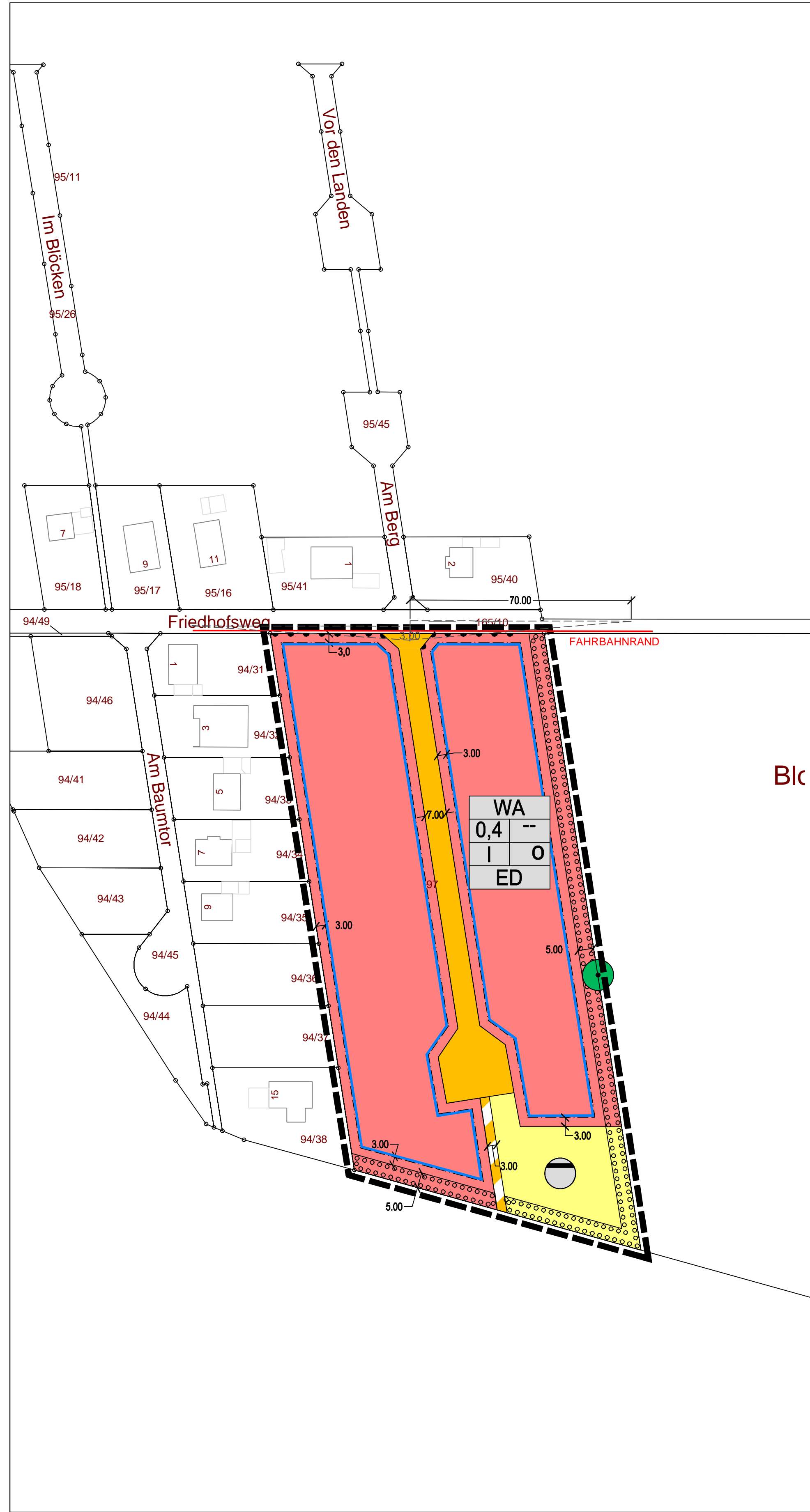
VAHLDE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 9 SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

VAHLDE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER



## HINWEISE

### 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 Bauflächfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen und über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Zusätzlich ist die Rodung des Baumes nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Der Baum ist vor der Rodung nochmals von einem Gutachter auf Besitz zu untersuchen.

### SICHTDREIECKE

Die Fläche der Sichtdreiecke ist von jeder Sichtbehinderung über 80 cm über Fahrbahnoberfläche freizuhalten, ausgenommen hiervon sind Einzelbäume, deren Kronenansatz die Höhe von 2,50 m nicht unterschreitet.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im WA sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. ZAHL DER WOHNUNGEN

Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 4 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

### 3. GRUNDFLÄCHE

Innerhalb des Plangebietes darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen nicht überschritten werden.

### 4. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Im WA muß die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB bei Einzelhäusern mindestens 700 m<sup>2</sup> und bei Doppelhaushälften mindestens 400 m<sup>2</sup> betragen.

### 5. NEBENANLAGEN

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind entlang der Straßen nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

### 6. LAGE DER VERSORGNUNGSLIENUNGEN

Versorgungsleitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur als unterirdische Leitungen zulässig.

### 7. ERHALT VON EINZELBÄUMEN

Der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum (Stieleiche - *Quercus robur*) ist vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist der Baum durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm). Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

### 8. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

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 Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

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

\* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Säumlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 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 Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

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

### 9. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die externe Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 370/128 der Flur 2 in der Gemarkung Vahlde ist dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. DÄCHER

Im Plangebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten und untergeordnete Bauteile) nur Dächer mit einer Dachneigung von mind. 20 Grad zulässig. Dabei sind für die Dächer nur rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Materialien zulässig. Ausgenommen sind Solar- und Photovoltaikanlagen.

### 2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKEF) dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.

### 3. EINFRIEDUNGEN

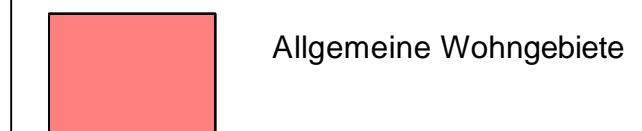
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Staketenzaun oder als Laubschnitthecken aus einheimischen Sträuchern (s. textl. Festsetzung Nr. 7) mit einer maximalen Höhe von 120 cm zulässig. Die Höhen sind von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks zu messen.

### 4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

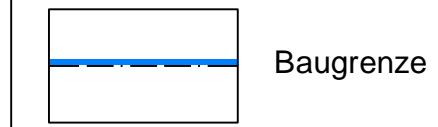
Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs. 3 NBauO können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung



### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

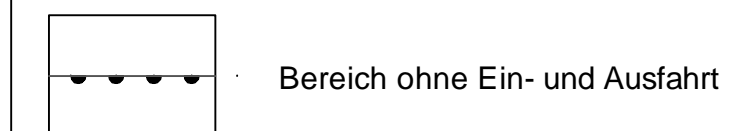
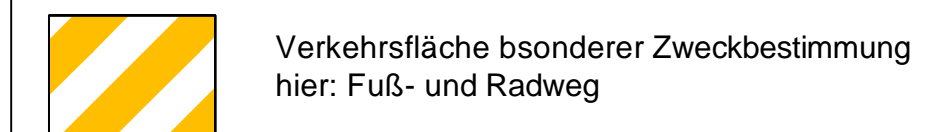


### Füllschema der Nutzungsschablone

WA		Art der baulichen Nutzung	
0,4	-	Grundflächenzahl (GRZ)	-
1	0	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	-
ED		Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser

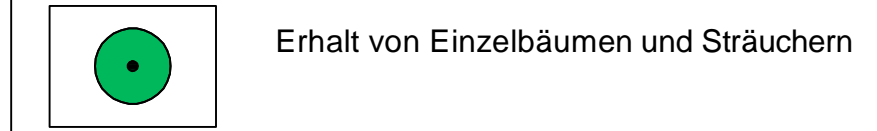
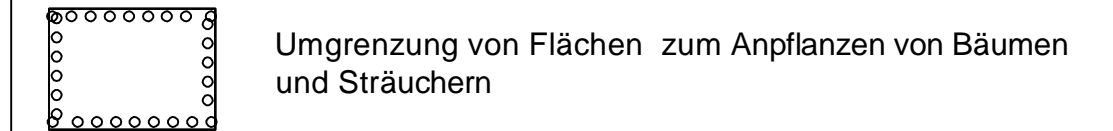
### Verkehrsflächen



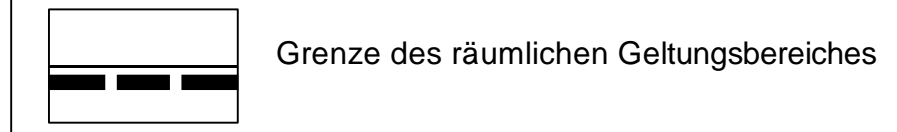
### Flächen für Versorgungsanlagen



### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



### Sonstige Planzeichen



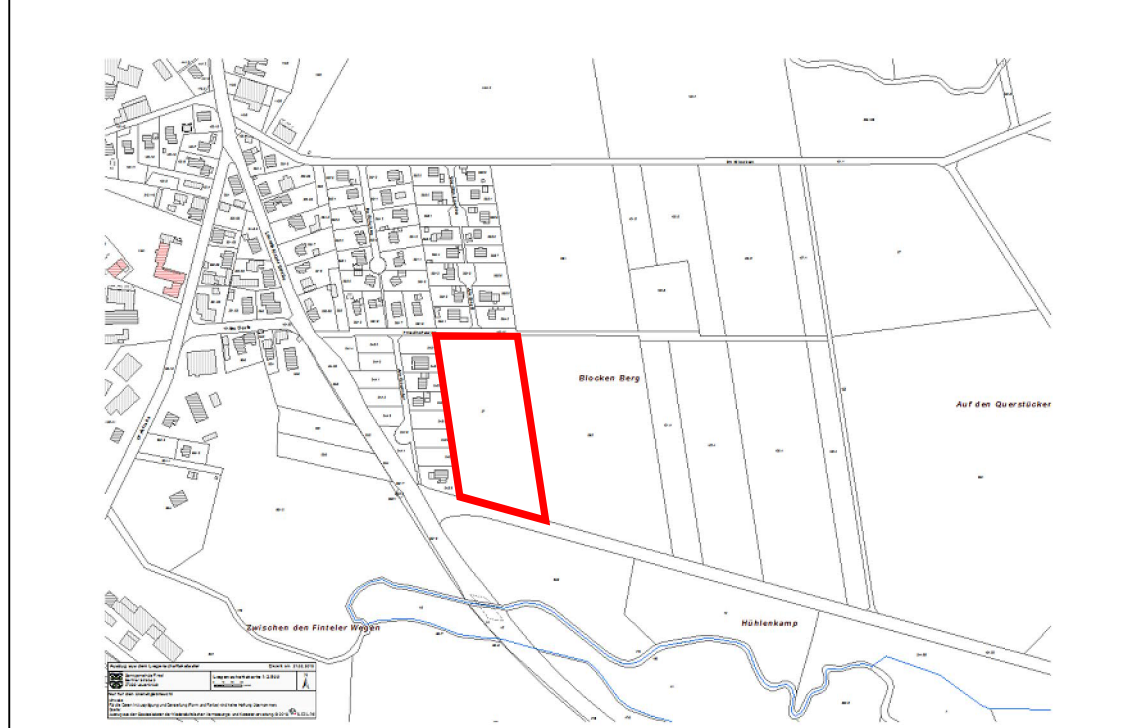
## PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER §§ 80 UND 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) UND DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE VAHLDE DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VAHLDE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER

## ÜBERSICHTSPLAN



## GEMEINDE VAHLDE

### BEBAUUNGSPLAN NR. 9

### "Brunskamp"

Entwurf

Maßstab 1:1.000  
Stand 29.11.2020

