

SATZUNG DER STADT BREMERVÖRDE ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 28 "Wasserfläche im Norden des Stadtgebietes" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bremervörde die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 "Wasserfläche im Norden des Stadtgebietes", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bremervörde, den
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bremervörde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 "Wasserfläche im Norden des Stadtgebietes" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Bremervörde, den
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Bremervörde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bremervörde, den
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bremervörde hat die 5. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bremervörde, den
(Bürgermeister)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Bremervörde, den
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Bremervörde, den
(Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg, Katasteramt Winsen (Luh)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.01.2020). 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.

Buxtehude, den
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

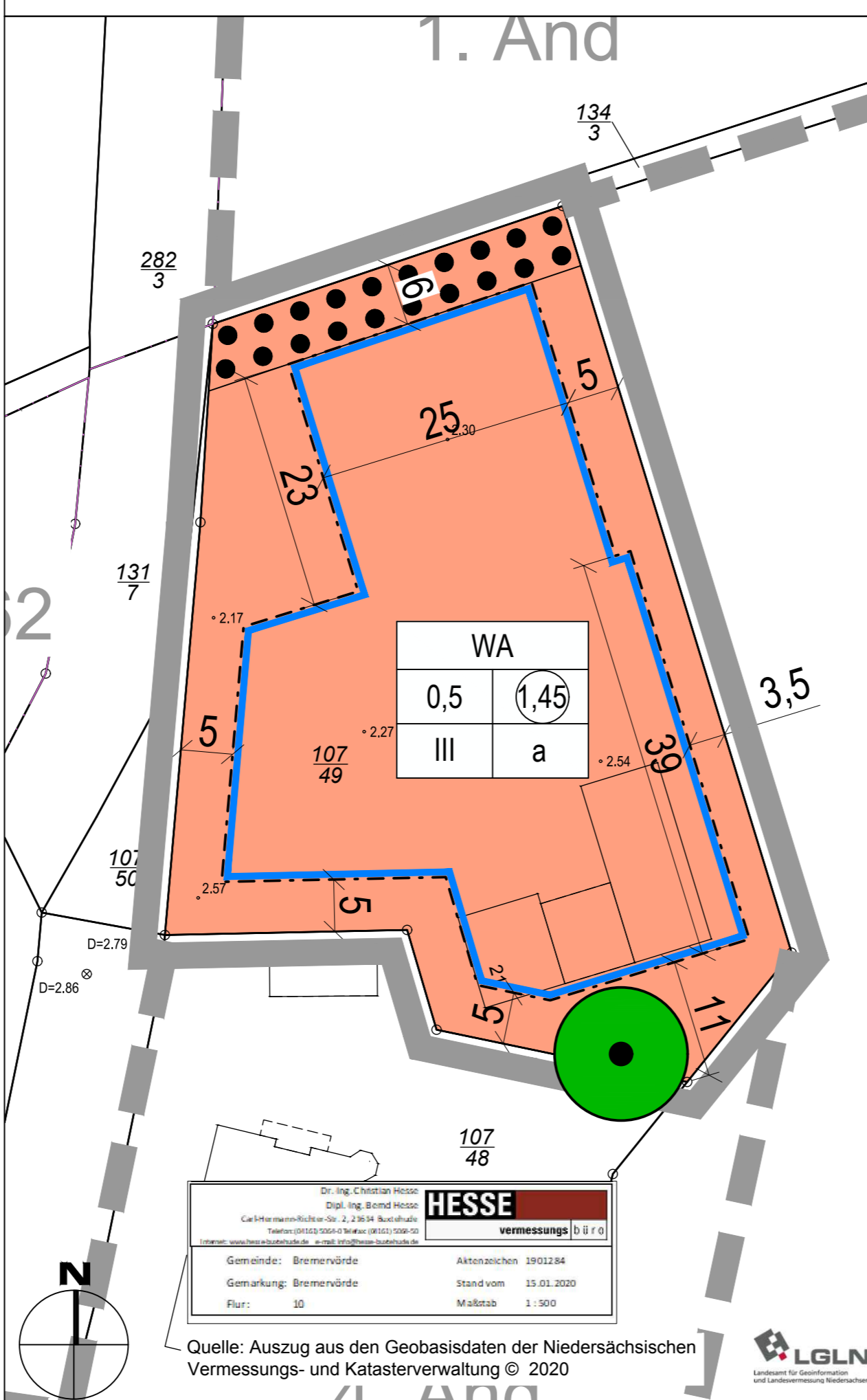
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:



cappel + kranzhoff, stadtentwicklung und planung gmbh
Palmaille 96, 22767 Hamburg, Tel 040-38037567-0, Fax -1

Hamburg, den
(Planverfasser)

Planzeichnung M 1:500



Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

	Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen
--	---

Maß der baulichen Nutzung

0,5	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
1,45	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

	Baum erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), vgl. textl. Festsetzungen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), vgl. textl. Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--	--

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

2 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, mit der Abweichung, dass hier Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB)

3.1 Der als zu erhalten festgesetzte Baum (Kastanie) ist in seiner natürlichen Größe zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang (Beachtung der Ziffer 3.5) durch entsprechende Neupflanzung eines standortgerechten heimischen Laubbaums auf demselben Grundstück zu ersetzen. Als Art und Pflanzqualität ist zu verwenden: Winterlinde (Tilia cordata), Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m.

3.2 An der westlichen Grundstücksgrenze ist die vorhandene Ligusterhecke dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang (Beachtung der Ziffer 3.5) ist durch entsprechende Neupflanzung Ersatz zu schaffen. Als Art und Pflanzqualität ist zu verwenden: Ligustrum vulgare, Strauch, Container, 5 Triebe, Höhe 70-90 cm. Die ersatzlose Beseitigung der Ligusterhecke für bis zu 2 Grundstückszufahrten ist auf einer Länge von insgesamt 8,5 m zulässig.

3.3 Innerhalb der westlich gelegenen nichtüberbaubaren Grundstückflächen sind 8 Obstbäume zu erhalten oder aus dem Bestand hierhin zu versetzen oder neu anzupflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang (Beachtung der Ziffer 3.5) ist durch entsprechende Neupflanzung Ersatz auf demselben Grundstück zu schaffen. Als Art und Pflanzqualität ist zu verwenden: Altländer Pfannkuchen, Gravensteiner, Holsteiner Cox, Horneburger Pfannkuchen, Roter Boskoop, Finkenwerder Herbstprinz, Jakob Lebel, Zitronenapfel, Bisterfelder Renette, Freiherr von Berlepsch, Knebusch, Martini, Rotfranch, Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m.

3.4 Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen heimischen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und naturnah zu pflegen. Bei Abgang (Beachtung der Ziffer 3.5) ist durch entsprechende Neupflanzung Ersatz zu schaffen. Als Art und Pflanzqualität ist zu verwenden: Hainbuche (Carpinus betulus)* | Stieleiche (Quercus robur)* | Traubeneiche (Quercus petraea)* | Bergahorn (Acer pseudoplatanus)* | Sommerlinde (Tilia platyphyllos)* | Vogelkirsche (Prunus avium)* | Feldahorn (Acer campestre)* | Eberesche (Sorbus aucuparia)* | Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)* | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)* | Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)* | Schlehe (Prunus spinosa)* | Wildbirne (Pyrus pyraster)* | Holzapfel (Malus sylvestris)* | Hasel (Corylus avellana)* | Salweide (Salix caprea)*

* Baumartige | ° nicht Baumartige | † Strauchartige

Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Garagen nicht zulässig.

3.5 Ausnahmen von den Erhaltungsfestsetzungen nach Ziffer 3.1 bis 3.4 können gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 36 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn

- von dem Baum eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht
- ein öffentliches Interesse an der Beseitigung des Baumes, des Strauches oder der Hecke besteht oder
- eine nach den baurechtlichen Vorschriften zugelassene Nutzung nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann.

Nutzungsschablone,

vgl. textl. Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Vollgeschosse als Höchstmaß	zulässige Bauweise

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

	vorhandene Grundstücksgrenzen
107/49	Flurstücksnummern, z.B. 107/49
	Gebäude mit Nebengebäuden
5	Bemaßung in Metern, z.B. 5

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender rechtskräftiger Bebauungspläne
--	--

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 84 NBauO)

1 Oberflächenbeläge

Für die Herstellung von oberirdischen Stellplätzen sowie Stellflächen für die Feuerwehr sind nur dauerhaft wasser- und luftdurchlässige Materialien zulässig.

2 Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

1 Denkmalschutz

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Rotenburg (Wümme) - Untere Denkmalschutzbehörde, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

2 Artenschutz

Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 in BNatSchG) ist das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

3 Baumschutz

Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

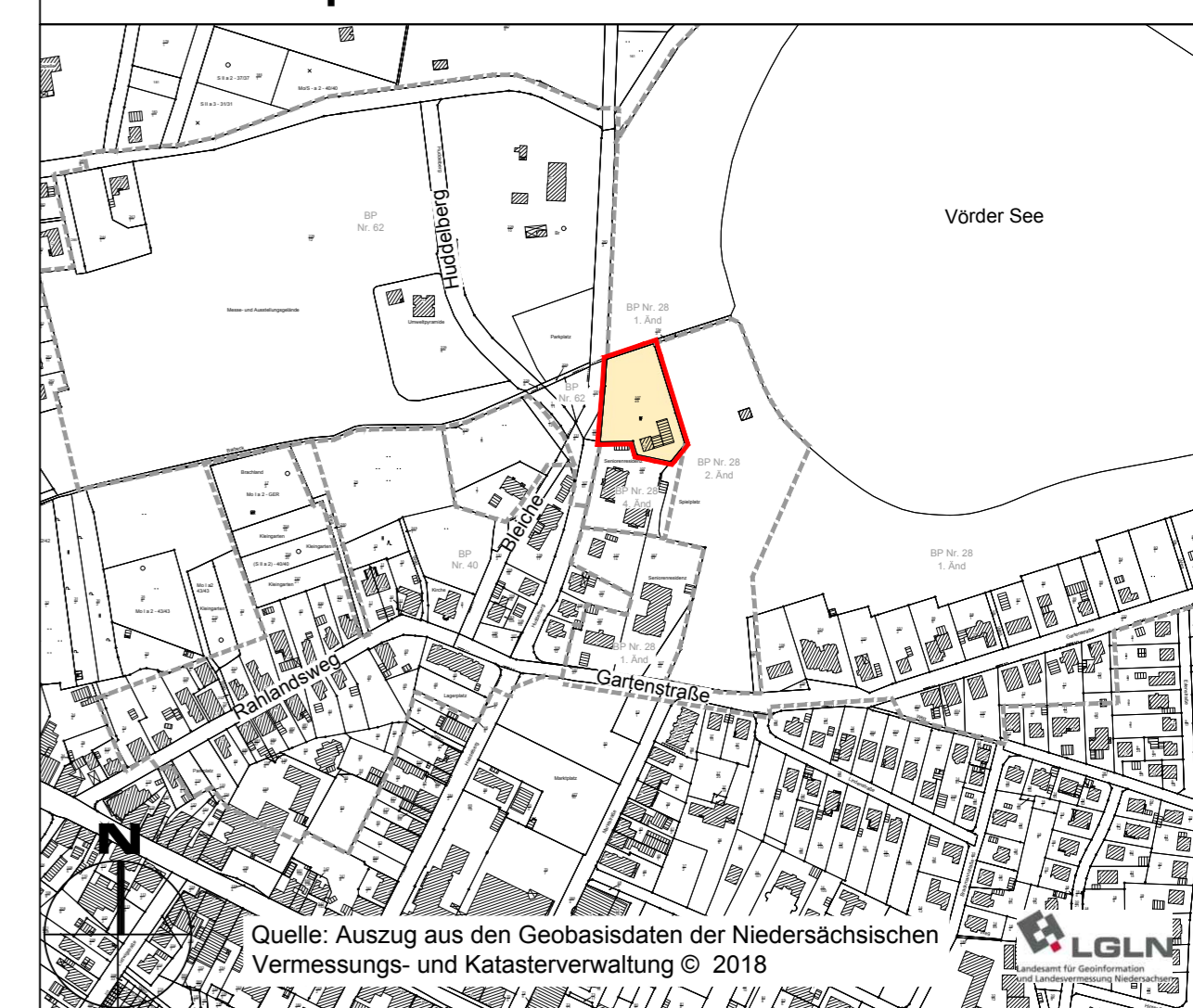
4 DIN - Normen und weitere Regelwerke

Die der Planung zugrundeliegenden Rechtsquellen und DIN-Normen können bei der Stadt Bremervörde, Fachbereich Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

5 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Sowohl die Anlage von flächigen Stein-, Kies- oder Schotterbeeten als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckungen widerspricht der vorgenannten Regelung in § 9 Abs. 2 der NBauO und ist daher nicht gestattet. Für eine Bepflanzung der Grünflächen sollten vorzugsweise heimische Pflanzenarten verwendet werden.

Übersichtsplan M 1:5.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018

Stadt Bremervörde
Landkreis Rotenburg (Wümme)

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 "Wasserfläche im Norden des Stadtgebietes" mit örtlichen Bauvorschriften

- Entwurf - Stand: 09.12.2020

Maßstab 1:500

Auftraggeber:

Stadt Bremervörde
Rathausmarkt 1
27432 Bremervörde
Tel. 04761 987-0



Planverfasser:

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 670
mail@ck-stadtplanung.de