

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bremervörde diesen Bebauungsplan Nr. 123 "Elmer Landstraße / Eddehoff" (mit örtlichen Bauvorschriften) beschlossen.

Bremervörde, den
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bremervörde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 "Elmer Landstraße / Eddehoff" (mit örtlichen Bauvorschriften) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bremervörde, den
Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

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

©2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Scheeßel, den
Öffentl.best.Verm.-ing.

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 123 "Elmer Landstraße / Eddehoff" (mit örtlichen Bauvorschriften) wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH Große Straße 49 27356 Rotenburg (Wümme) Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390 E-Mail: info@pgrn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den
Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bremervörde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 123 "Elmer Landstraße / Eddehoff" (mit örtlichen Bauvorschriften) 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 Nr. 123 "Elmer Landstraße / Eddehoff" (mit örtlichen Bauvorschriften) und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bremervörde, den
Bürgermeister

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bremervörde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 123 "Elmer Landstraße / Eddehoff" (mit örtlichen Bauvorschriften) und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 123 "Elmer Landstraße / Eddehoff" (mit örtlichen Bauvorschriften) und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bremervörde, den
Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bremervörde hat den Bebauungsplan Nr. 123 "Elmer Landstraße / Eddehoff" (mit örtlichen Bauvorschriften) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bremervörde, den
Bürgermeister

7. Inkrafttreten

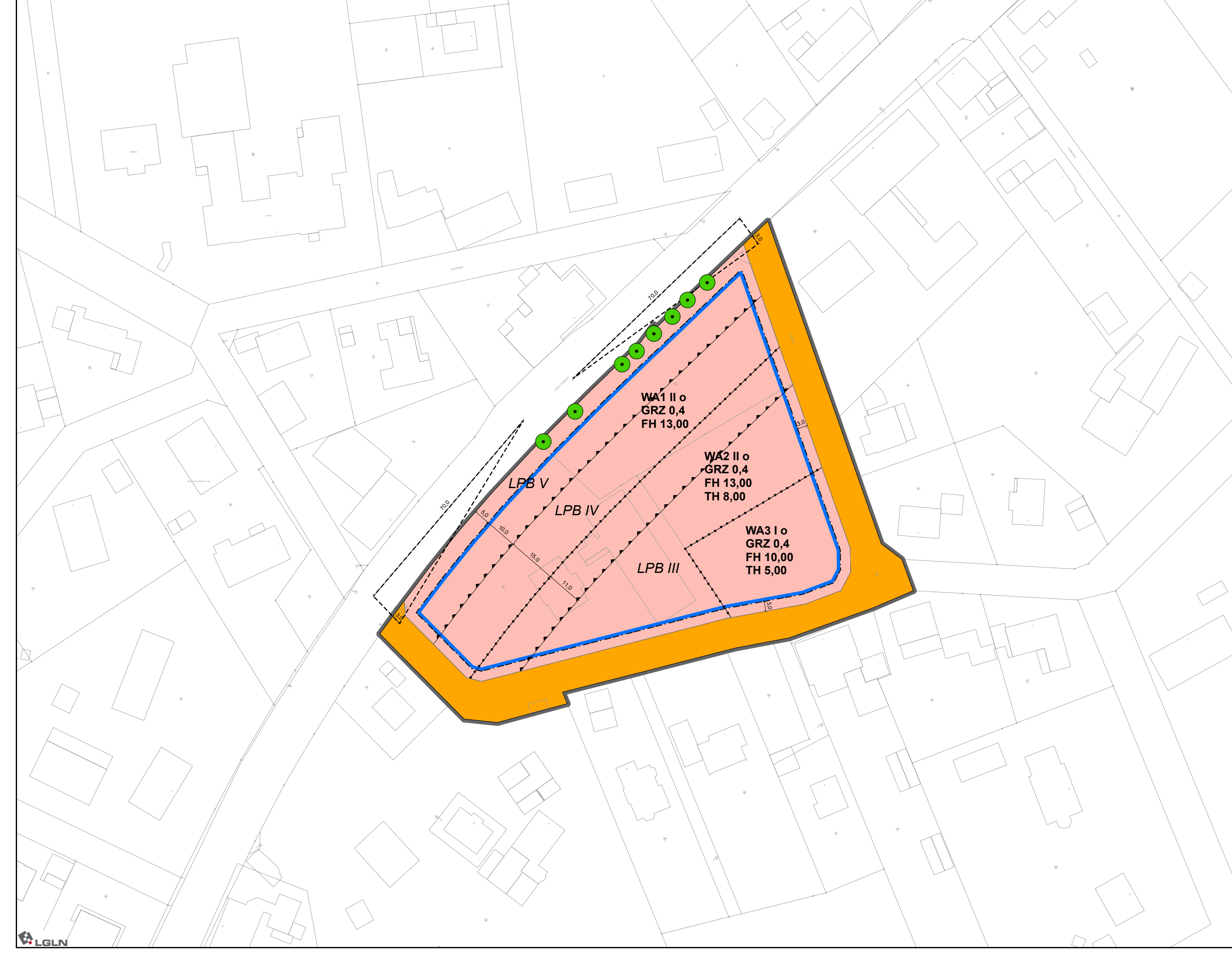
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 123 "Elmer Landstraße / Eddehoff" (mit örtlichen Bauvorschriften) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 123 "Elmer Landstraße / Eddehoff" (mit örtlichen Bauvorschriften) ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Bremervörde, den
Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 123 "Elmer Landstraße / Eddehoff" (mit örtlichen Bauvorschriften) sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Bremervörde, den
Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)
2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Höhe baulicher Anlagen die jeweils festgesetzte Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) nicht überschreiten. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Dachaufbauten.

2.2 Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

3. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) NR. 25A BAUGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro Baugrundstück 3 standortgerechte gebietstypische Laubbäume oder Hochstamm-Obstbäume aus anzutreffenden Lokalsorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auswahl der Arten:

Laubbäume	
<i>Quercus robur</i>	Eiche
<i>Ahhus glutinosa</i>	Erl
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Obstbäume	Apfel
Alliänder Pfannkuchen	Boskoop
Bremervörder Winterapfel	Finkenwerder Prinz
Holsteiner Cox	Jakob Lebel
	Pflaumen, Zwetschen und Renekloden
Bühler Frühzwetsche	Hauszwetsche
Oullins Reneklode	Königin Victoria
	Birnen
Conferencebirne	Köstliche von Charneu
Petersbirne	Speckbirne
	Süßkirschen
Büthners Rote Knorpelkirsche	Gr. Prinzessinkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche	Kronprinz zu Hannover
Schneiders Späte Knorpelkirsche	Zum Felde Frühe Schwarze

Die zu verwendende Pflanzqualität ist bei den Laubbäumen Hochstamm, 3 x verpfanz mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Die Obstbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung gemäß der obigen Artenliste und Pflanzqualität zu ersetzen.

4. ERHALT VON BÄUMEN (§ 9 (1) NR. 25B BAUGB)
Die in dem mit WA1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes im Plangebiet zu ersetzen (Artenauswahl siehe Textliche Festsetzung 3 - Anpflanzung von Bäumen). Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)
Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis V je nach Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB	R _{a,ges} des Außenbauteils dB			
		1	2	3	5
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	55	50	45
7	VII	> 80	60	55	50

* An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist an Fassaden mit einem nächtlichen Außenlärmpegel von > 50 dB(A) der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.

Hausnahe Außenwohnbereiche sind in dem mit WA1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet auf der straßenabgewandten Gebäudesite anzuordnen. Andernfalls ist eine Kompensation mittels Wintergärten oder verglaster Loggien vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. DÄCHER (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)
1.1 In dem mit WA1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind als Dachform für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 22° zulässig.

1.2 In den mit WA2 und WA3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind als Dachform für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

1.3 Ausgenommen von der Mindestdachneigung sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten. Flachdachanteile auf Hauptgebäuden sind zulässig, wenn deren Fläche im Verhältnis zu der Gebäudegrundfläche maximal 30% beträgt.

2. FASSADEN (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)
Die Außenwände der Hauptgebäude sind in den Vollgeschossen nur in roten bis braunen Farbtönen (weilsteigend den Farbtönen Rotorange, Feuerrot, Weinrot, Braunrot, Ockerbraun, Signalbraun, Lehmbraun und Kupferbraun entsprechend, oder ähnlich) zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Außenwände der Staffageschosse, die keine Vollgeschosse sind, sowie Fenster, Türen und Bauteile, die zur Gliederung und Proportionierung der Fassaden dienen.

3. EINFRIEDUNGEN (§ 84 (3) NR. 3 NBAUO)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind entlang der Straßenverkehrsflächen nur Lebendhecken, Mauern aus Natursteinen oder Ziegelsteinen, Holzzäune oder Drahtzäune mit einer Höhe bis zu 1,20 m zulässig. Die maximale Höhe gilt nicht für Lebendhecken. Als Bezugshöhe gilt jeweils die Mitte der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche.

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 80 (3) & (5) NBAUO)
Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen gemäß Nr. 1 bis 2 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. ALTLASTEN
Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf Weiteres einzustellen.

3. SICHTDREIECK
Die Flächen der Sichtdreiecke sollen gemäß RAST 06 von jeder Sichtbehinderung über 0,80 m über Fahrbahnoberfläche freigehalten werden. Ausgenommen hiervon sind Einzelbäume, deren Kronenansatz eine Höhe von 2,50 m nicht unterschreitet.

4. NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung 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 Schotterbetten als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckungen widerspricht der vorgenannten Regelung in § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung und ist daher nicht gestattet. Für eine Bepflanzung der Grünflächen sollten vorzugsweise heimische Pflanzenarten verwendet werden.

5. EINSICHTNAHME IN DIN-VORSCHRIFTEN
Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlich sind. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen. Außerdem kann die DIN 4109 in der Fassung von Januar 2018 im Rathaus der Stadt Bremervörde, Rathausmarkt 1, 27432 Bremervörde im Fachbereich Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung, eingesehen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
WA1 / WA2 / WA3 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) Nr. 3 BauNVO, § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
FH / TH First- und Traufhöhe als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o Offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)
Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

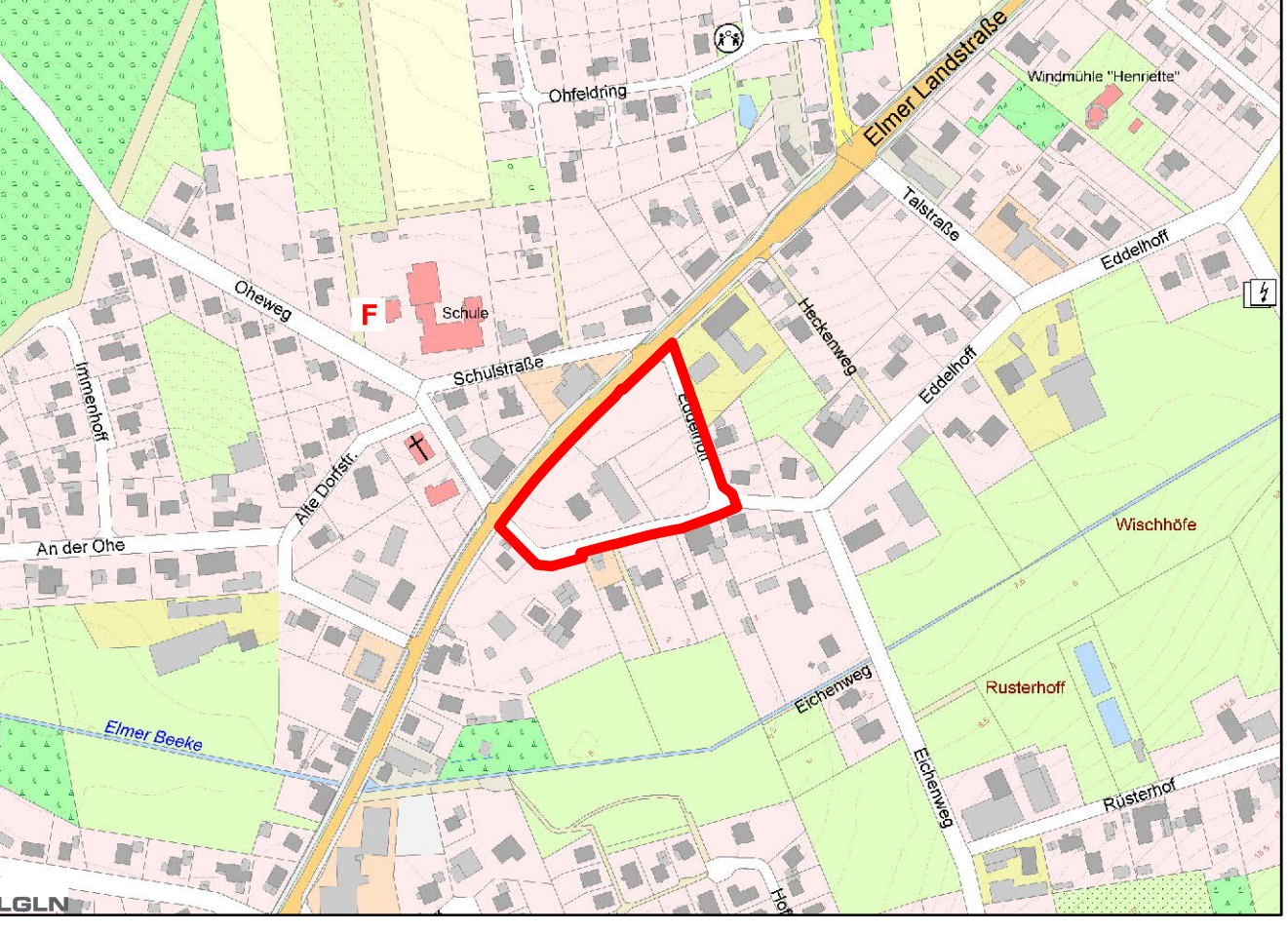
4. Verkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5. Naturschutz
Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

6. Sonstige Planzeichen
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Hier: Lärmpegelbereiche (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

7. Hinweise
Sichtdreiecke (RAST 06)

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



ORTSTEIL ELM STADT BREMERVÖRDE Landkreis Rotenburg (Wümme)

BEBAUUNGSPLAN NR. 123 - Elmer Landstraße / Eddehoff -

- Mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO -
- Verfahren gem. § 13a BauGB -
- Entwurf für die Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB -