

## VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DER GEMEINDE ANDERLINGEN HAT IN SEINER SITZUNG AM ..... DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 8 "IN DER WORTH" BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

ANDERLINGEN, DEN .....

BÜRGERMEISTER

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE (ALKIS)  
MASSSTAB: 1:1000  
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG



© 2019

LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND  
LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN  
REGIONALDIREKTION OTTERNDORF

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE 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.

ANDERLINGEN, DEN .....

BÜRGERMEISTER

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 8 "IN DER WORTH" WURDE AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH  
GROSSE STRASSE 49  
27356 ROTENBURG (WÜMME)  
TELEFON 04261 / 92930 FAX 04261 / 929390  
E-MAIL info@pgn-architekten.de

ROTENBURG (WÜMME), DEN .....

PLANVERFASSER

4. DER RAT DER GEMEINDE ANDERLINGEN HAT IN SEINER SITZUNG AM ..... DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 8 "IN DER WORTH" 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 BEBAUUNGSPLANS NR. 8 "IN DER WORTH" UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ..... BIS GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ANDERLINGEN, DEN .....

BÜRGERMEISTER

5. DER RAT DER GEMEINDE ANDERLINGEN HAT AM ..... DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 8 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. 8 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ..... BIS GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ANDERLINGEN, DEN .....

BÜRGERMEISTER

6. DER RAT DER GEMEINDE ANDERLINGEN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "IN DER WORTH" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM ..... ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

ANDERLINGEN, DEN .....

BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS NR. 8 "IN DER WORTH" IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM ..... IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME) BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "IN DER WORTH" IST DAMIT AM RECHTSVERBUNDLICH GEWORDEN.

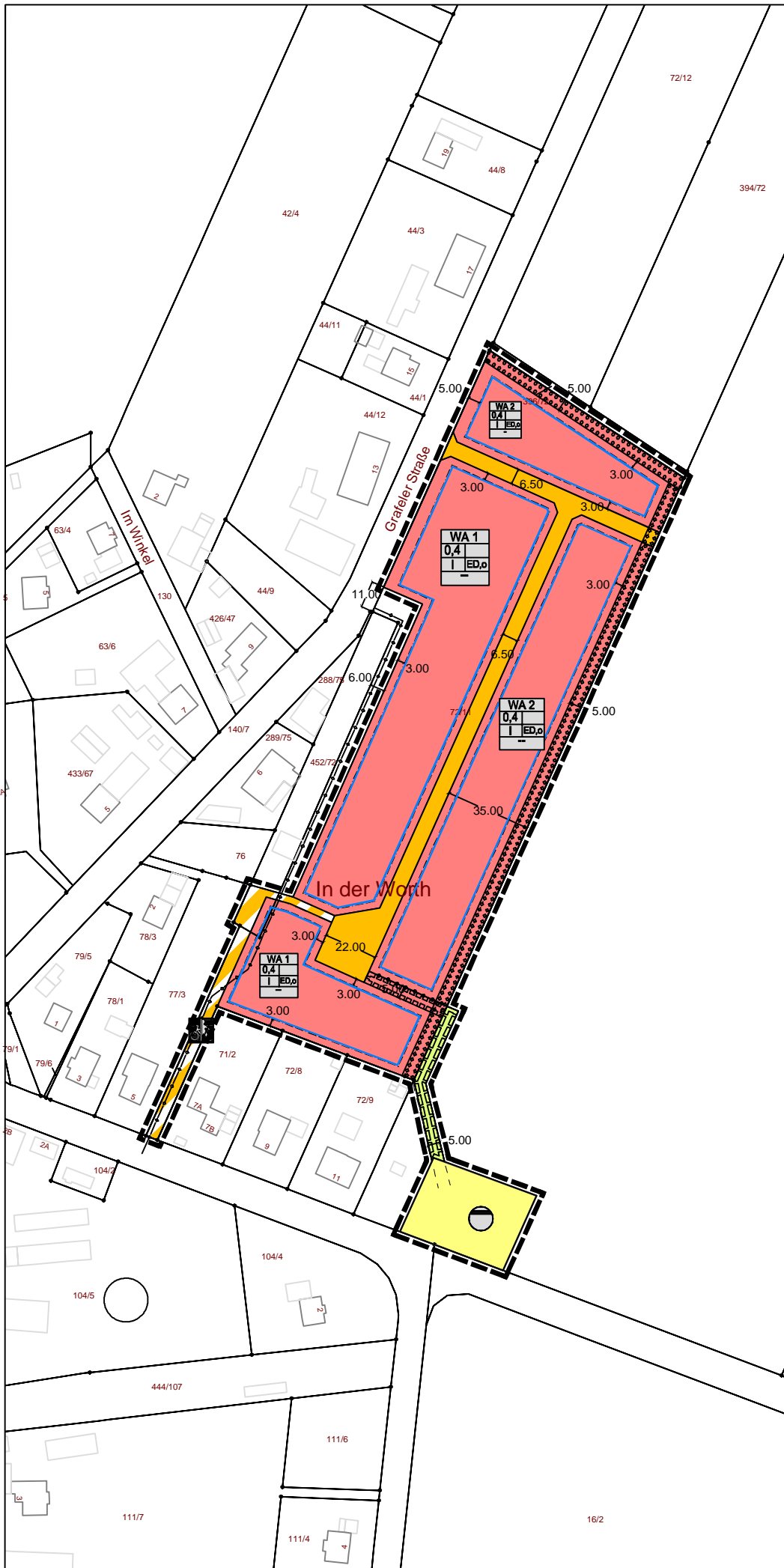
ANDERLINGEN, DEN .....

BÜRGERMEISTER

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

ANDERLINGEN, DEN .....

BÜRGERMEISTER



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. ZAHL DER WOHNUNGEN

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

### 3. GRUNDFLÄCHE

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

### 4. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Im WA muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 600 m<sup>2</sup> betragen.

### 5. BAUABSCHNITTE

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB ist eine Wohnbebauung im zweiten (östlichen) Bauabschnitt (WA 2) erst dann zulässig, wenn die Möglichkeiten zur Nachverdichtung, Lückenbebauung oder Nachnutzung bestehender Gebäude geprüft wurden, frühestens jedoch zehn Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

### 6. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

6.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.2 In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.

### 7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

7.1 Anpflanzungen von Einzelbäumen

Im Plangebiet sind pro Baugrundstück 2 Laubgehölze (Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm) oder alternativ 2 Hochstamm-Obstbäume (Pflanzqualität 2x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12cm) zu pflanzen. Es ist ebenfalls zulässig, mindestens 1 Laubgehölz und 1 Hochstamm-Obstbaum (der v. g. Pflanzqualität) pro Baugrundstück zu pflanzen.

Umsetzung: Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokostrick) zu fixieren. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung der Wohngebäude zu pflanzen. Bei Ausfällen ist ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu leisten.

### 7.2 Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke

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.

Die Anpflanzung im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche an der östlichen Plangebietsgrenze darf bei der späteren Anlage der Planstraße entfernt werden.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<b>Bäume</b>		
<i>Betula pendula</i>	Sandweide	2   v. S. 60/700
<i>Populus alba</i>	Weißpappel	3   v. S. 60/720
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3   v. S. 60/720
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3   v. S. 60/720
<b>Sträucher</b>		
<i>Comptonia verbenacea</i>	Haselnuss	3   v. S. 60/720
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3   v. S. 60/720
<i>Prunus serotina</i>	Schlehe	1   v. S. 60/700
<i>Rhamnus fraxinosa</i>	Fruchtsaum	3   v. S. 60/720
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2   v. S. 60/760
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1   v. S. 60/760
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3   v. S. 60/700

2 | v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sammlungsart, Stammdicke 60 - 100 cm  
Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 m 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. Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind nur Sträucher zu pflanzen.

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

### 8. FLÄCHE FÜR LEITUNGSRECHTE

8.1 Im Südwesten des Plangebietes ist ein Leitungsrecht für eine vorhandene Wärmeleitung zugunsten des Energieversorgers festgesetzt.

8.2 Im Südosten des Plangebietes ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Ableitung des Niederschlagswassers zugunsten der Gemeinde festgesetzt.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. DÄCHER

Im Plangebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Wintergärten) nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig.

### 2. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

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

### 3. EINFRIEDRUNGEN

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur 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. NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen gestaltet sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von flächigen Schotter- oder Steingärten ist nicht zulässig.

### HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwiderhandelt. 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 vom 21.11.2017 (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. 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 Bauauftragszeichnung außerhalb der Bau- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen und über eine Begrenzung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

### Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
I ED 0	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
600 m <sup>2</sup>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Einzel- und Doppelhaus, offene Bauweise
	Mindestgrundstücksgröße

### Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuss- und Radweg

### Flächen für die Abwasserbeseitigung

Flächen für die Abwasserbeseitigung hier: Regenwasserrückhaltung

### Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

### Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier von Bauabschnitten

Versorgungsleitung (unterirdisch)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER §§ 80 UND 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) UND DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGS-GESETZES (NKMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE ANDERLINGEN DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ANDERLINGEN, DEN .....

BÜRGERMEISTER

## ÜBERSICHTSPLAN



## GEMEINDE ANDERLINGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "IN DER WORTH"

ENTWURF

Maßstab 1:1.000

Stand 21.08.2020

