



Gemeinde Selsingen

Der Gemeindedirektor

Gemeinde Selsingen, Postfach 1 08, 27443 Selsingen

Öffnungszeiten:

montags bis freitags 8.00-12.00 Uhr
donnerstags auch 14.00-18.00 Uhr

Bearbeitet von: Herr Postels
Telefon-Durchwahl: 04284 9307-300
E-Mail: jan.postels@selsingen.de

Ihr Zeichen:

Aktenzeichen: III. 61 26 10 - 32

Selsingen,

Baugebiet „Eckerkamp“ in Selsingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend übersende ich Ihnen nähere Informationen über Bauplätze in o. g. Baugebiet.

Die Gemeinde Selsingen wird in der zweiten Jahreshälfte 2017 mit der Ausschreibung für die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet „Eckerkamp“ in Selsingen beginnen. Die notwendigen Tiefbauarbeiten zur Herstellung der Schmutz- und Regenwasserkanalisation sowie der Baustraße werden mehrere Monate andauern.

Im Baugebiet "Eckerkamp" werden 25 Grundstücke mit einer Größe zwischen ca. 650 m² und 1.050 m² für ein- oder zweigeschossige Wohngebäude bzw. Mehrfamilienhäuser entstehen. Mit den Erd- und Bauarbeiten auf diesen Grundstücken kann erst nach Fertigstellung der v. g. Tiefbauarbeiten begonnen werden.

Der Gesamtpreis beträgt 58,00 Euro pro m² Grundstücksfläche (34,25 Euro/m² Grundstückskaufpreis und 23,75 Euro/m² Erschließungsbeitrag).

Beigefügt übersende ich Ihnen einen Lageplan mit der Grundstückseinteilung sowie eine Übersicht über die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 32 „Eckerkamp“. Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen und der (Privat-)Grundstücke wird durch Anschluss an einen Regenwasserkanal sichergestellt.

Die Grundstückskaufverträge werden eine Verpflichtung, dass das Grundstück innerhalb von 3 Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages bzw. Fertigstellung der Erschließungsanlagen mit einem Wohnhaus zu bebauen ist, beinhalten. Eine Übertragung des unbebauten Grundstückes an Dritte ist nicht zulässig.

Gemeinde Selsingen
Hauptstraße 30
27446 Selsingen
Telefon: 04284 9307-0
Telefax: 04284 9307-555
E-Mail: samtgemeinde@selsingen.de
Internet: www.selsingen.de / www.selsingen.eu

Mitgliedsgemeinde der
Samtgemeinde Selsingen
27446 Selsingen

Bankverbindungen:
Sparkasse Rotenburg-Bremervörde
IBAN DE20 2415 1235 0000 2486 66
BIC BRLADE21ROB

Zevener Volksbank eG
IBAN DE64 2416 1594 5089 6660 00
BIC GENODEF1SIT

Nähere Informationen zu verfügbaren Grundstücken im Baugebiet „Eckerkamp“ usw. sind beim Servicecenter Hoekstra GbR, „mein Makler“, Hauptstraße 41, 27446 Selsingen, Tel. 04284/347933, Email: info@servicecenter-selsingen.de erhältlich. Hier werden ab 17.08.2017 auch die Vormerkungen für einen Grundstückserwerb aufgenommen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

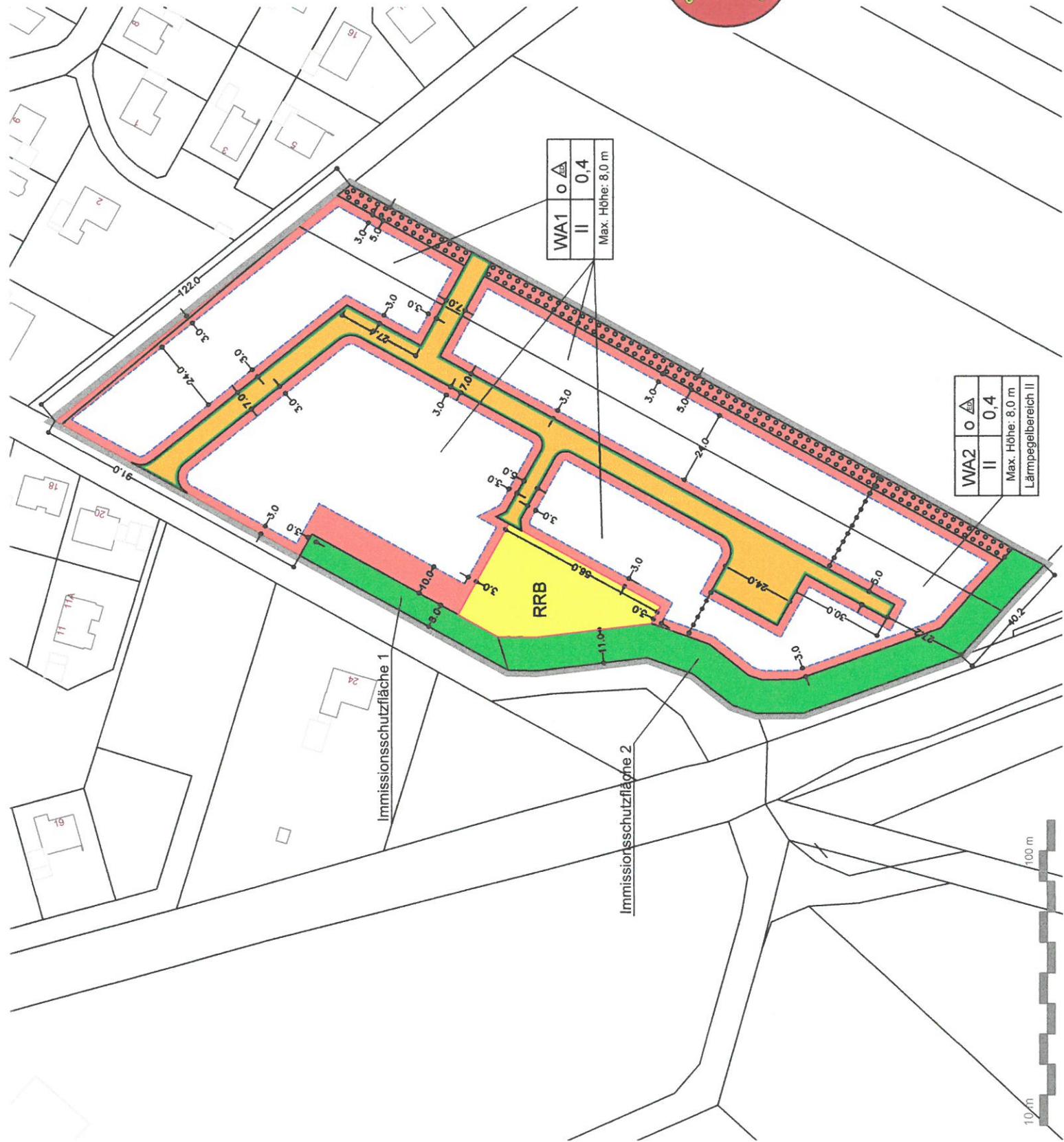
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a smaller 's'.

Postels

**Bebauungsplan Nr. 32 "Eckerkamp"
der Gemeinde Selsingen**



WA1	o	△
II		0,4
Max. Höhe: 8,0 m		

WA2	o	△
II		0,4
Max. Höhe: 8,0 m		
Lärmpegelbereich II		

RRB

Immissionsschutzfläche 1

Immissionsschutzfläche 2



Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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



Allgemeine Wohngebiete

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

z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ

z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Offene Bauweise



Baugrenze

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



Straßenverkehrsflächen



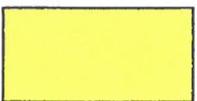
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



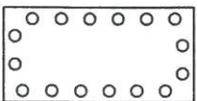
öffentliche Grünflächen (Immissionsschutzflächen)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



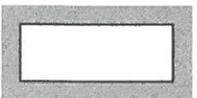
Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (RRB = Regenrückhaltebecken)

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)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Bebauungsplan Nr. 32 "Eckerkamp" der Gemeinde Selsingen



Textliche Festsetzungen

1. 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).

2. Höhe baulicher Anlagen

2.1 Firsthöhe

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in den allgemeinen Wohngebieten auf 8,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

2.1 Sockelhöhen

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahn-oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

2.3 Höhen-Bezugspunkt

Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Grundflächenzahl

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

4. Nebenanlagen

Entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

5. Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird

- für Einzelhäuser auf 500 m² und
- für Doppelhäuser auf 500 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

7. Grünordnung

7.1 Fläche zum Anpflanzen

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortgerechten Gehölzen gemäß der Artenliste zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze pro 2 m² festgesetzt. Die Pflanzungen sind von der Gemeinde in der auf Rechtskraft des B-Planes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Artenliste

Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Strauchhasel (*Corylus avellana*), Eberesche

(Sorbus aucuparia), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) und Schlehe (Prunus spinosa).

Die Bäume sind als Heister und die Sträucher als verpflanzte Sträucher mit mindestens 4 Trieben zu pflanzen.

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 öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens 10 standortgemäße heimische Laubbäume gemäß der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen.

Artenliste

Stiel-Eiche (Quercus robur), Linde (Tilia cordata), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)

Qualität: 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm.

Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die Pflanzungen sind von der Gemeinde im Zuge des Straßenendausbaus durchzuführen. Die weitere Pflege und Entwicklung obliegt ebenfalls der Gemeinde Selsingen.

8. Immissionsschutz / Öffentliche Grünfläche

8.1 Öffentliche Grünfläche

8.1.1 Immissionsschutzfläche 1

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Immissionsschutzfläche 1“ ist eine mindestens 4,00 m hohe Lärmschutzanlage (Lärmschutzwall) zu errichten und zu erhalten.

8.1.2 Immissionsschutzfläche 2

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Immissionsschutzfläche 2“ ist eine mindestens 5,00 m hohe Lärmschutzanlage (Lärmschutzwall) zu errichten und zu erhalten.

8.2 Passiver Schallschutz

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 für Wohn- und Büroräume

Lärmpegelbereich (LPB)	Außenpegel L_r (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w.res.)	
		Wohn- und Übernachtungsräume	Büroräume und ähnliches
II	56 - 60 dB	30	30

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind die Grundrisse von Wohnungen und Häusern so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der dem Schienenverkehr abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Andernfalls ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen.

**Bebauungsplan Nr. 32 "Eckerkamp"
der Gemeinde Selsingen**



Örtliche Bauvorschrift

1. Dachgestaltung

Im Plangebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i. S. d. § 12 BauNVO, Wintergärten, Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 7b NBauO) nur Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15 Grad zulässig.

2. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Die Höhen sind von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks zu messen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015.

Die im Lärmgutachten aufgeführten DIN-Normen können bei der Gemeinde Selsingen eingesehen werden.