Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 der Kommunalverfassung des Landes Niedersachsen (NKomVG) hat der Rat des Gemeinde Farven den Bebauungsplan Nr. 5 "Holzfeld III" bestehend aus der Planzeichnung und den untenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Farven, den ....
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Farven hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 "Holzfeld III" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Farven, den ....
(Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1.000
„**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung**

© 2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf
-Katasteramt Rotenburg -

Rotenburg, den ....
(Unterschrift)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 "Holzfeld III" wurde ausgearbeitet von der Sweco GmbH.

Hamburg, den ....
(Planverfasser, C. Tönsing)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Farven hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 "Holzfeld III" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Farven, den ....
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Farven hat den Bebauungsplan Nr. 5 "Holzfeld III" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Farven, den ....
(Bürgermeister)

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 5 "Holzfeld III" ist am ..... bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 5 "Holzfeld III" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Farven, den ....
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 5 "Holzfeld III" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Farven, den ....
(Bürgermeister)

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Örtliche Bauvorschriften

Zur einheitlichen Gestaltung des Plangebietes und zur Einbindung in die vorhandene Umgebung sollen in dem vorliegenden Bebauungsplan folgende Regelungen festgesetzt werden:

1. Dachneigungen
   Es sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig. Ausgenommen sind Dächer von Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten.
2. Einfriedungen
   Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind feste Einfriedungen (z.B. Mauern, Zäune) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Zeichnerische Festsetzungen - Bebauungsplan Nr. 5 "Holzfeld III" Maßstab 1 : 1.000

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) und § 1 (9) BauNVO

1.1 Gem. § 1 (5) BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten die Nutzungen gem. § 4 (2), Ziffer 2 und 3 BauNVO (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten die unter § 4 (3) Ziffer 4 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO

2.1 Firsthöhe:
Es wird eine maximale Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Als Firsthöhe (FH) gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion (oberer Bezugspunkt). Dabei sind geringfügige Abweichungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine) oder Dachaufbauten (z.B. Antennen, Photovoltaik) zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Sockelhöhe:
Als maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (oberer Bezugspunkt) werden 0,5 m festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

2.3 Höhen-Bezugspunkt:
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhen und Sockelhöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Höchstzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

4. Überschreitung der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
Die Grundflächenzahl von 0,4 darf nicht durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB).

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nebenanlagen und Garagen (gem. §§ 12 u. 14 BauNVO) entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB).

6. Mindestgröße der Baugrundstücke
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die Mindestgrundstücksgröße 800 m².

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eingrünung sollen Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt und dauerhaft erhalten werden (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m, Anzahl der Gehölzstreifen: 5 Reihen bei 10,0 m Breite.
Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m, Anzahl der Gehölzstreifen: 3 Reihen bei 5,0 m Breite.
Qualität: verpflanzte Heister und Sträucher von 0,8 - 1,0 m Höhe. Die Restflächen beidseitig der Gehölzstreifen sollen zu artenreichen Saumbiotopen entwickelt werden. Die Gehölze sind in der 1. Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet von der Gemeinde Farven zu pflanzen. Eventuell erforderliche Pflegemaßnahmen erfolgen durch die Gemeinde Farven.

Folgende Arten eignen sich zur Anpflanzung:

Bäume: (10-20%)	Quercus robur	- Stieleiche	**Sträucher:** (80-90%)	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
	Betula pendula	- Sandbirke		Crataegus monogyna	- Weißdorn
	Sorbus aucuparia	- Eberesche		Rhamnus frangula	- Faulbaum
	Ilex aquifolium	- Stechpalme		Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
	Fagus silvatica	- Rotbuche		Corylus avellana	- Hasel
	Carpinus betulus	- Hainbuche		Salix cinerea	- Grauweide
				Rosa canina	- Hundsrose
				Prunus avium	- Vogelkirsche

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Auf einer gemeindeeigenen derzeit als Acker genutzten Fläche (Flurstück 2014/106, Flur 4, Gemarkung Farven) wird eine Streuobstwiese mit heimischen Obstbaumsorten angelegt. Folgenden Obstbaumsorten sind geeignet:

Malus (Roter Boskop)	5 Stck.	Malus (Klarapfel)	5 Stck.
Malus (Gravensteiner)	5 Stck.	Malus (James Grieve)	5 Stck.
Malus (Glockenapfel)	5 Stck.		

Die Streuobstwiese ist in der 1. Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet von der Gemeinde Farven zu pflanzen. Im Jahr der Fertigstellungspflege und der zwei Entwicklungsjahre erhalten die Obstbäume einen fachgerechten Erziehungsschnitt. Es ist ein entsprechender Qualifikationsnachweis beizubringen.

Die Fläche ist mit einer krautreichen Regio-Saatgutmischung mit dem Qualitätssiegel „VWW-Regiosaaten®" des Verbands deutscher Wildsamen- und Wildpflanzenproduzenten e.V. anzusäen. Die Fläche wird zweimal im Jahr gemäht. Das Mähgut ist abzufahren. Erforderliche Pflegemaßnahmen erfolgen durch die Gemeinde Farven.

Hinweise

1. Mit Bekanntwerden dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften über Gestaltung bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.

2. Vorschriften
   Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), insbesondere die folgenden, in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften, können im Rathaus der Samtgemeinde Selsingen - Bauverwaltungsamt, Hauptstrasse 30, 27446 Selsingen während der Dienstzeiten eingesehen werden.

3. Denkmalschutz:
   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) auch in geringen Mengen meldepflichtig. Sie müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Rotenburg (Wümme) unverzüglich gemeldet werden.
   Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4. Altlasten
   Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet. 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."

5. Kampfmittelbeseitigung
   Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

6. Telekommunikation
   In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 13, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

7. Vermeidungsmaßnahmen
   Während der Bauphase werden zeitlich und räumlich begrenzt Flächen beansprucht. Generell sind für Materiallagerungen und Baustelleneinrichtungen befestigte Flächen oder die überplanten Verkehrsflächen vorzuhalten. Auf unbefestigten Flächen sind lastenverteilende Maßnahmen (z. B. Einsatz von Baggermatten, Stahlplatten etc.) zum Schutz der Bodenfunktion und gegen Bodenverdichtungen vorzunehmen.

   Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme: Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG sollte die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Bei Baufeldräumung während der Brutzeit ist eine Umweltbaubegleitung hinzuzuziehen, die das Baufeld auf Brutvorkommen hin überprüft.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse
- FH 12,4 m Firsthöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung	
0,8	I	max. Grundflächenzahl (GRZ) / max. Zahl der Vollgeschosse
E	o	zulässige Hausformen / offene Bauweise
FH max.9,00 m		max. Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe (FH)

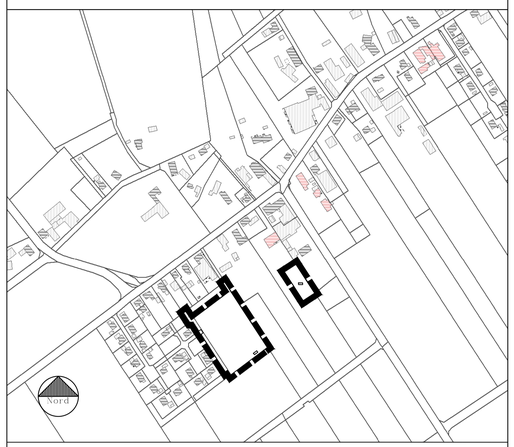
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Rad- und Fußweg

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

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Übersichtskarte 1:5.000



Auftraggeber:
Gemeinde Farven
Samtgemeinde Selsingen

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Bauvorhaben:
BEBAUUNGSPLAN Nr. 5
"Holzfeld III"

bei gleichzeitiger Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 " "Hinter dem Holzfeld"

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Datum: 10.12.2018
Maßstab: 1 : 1.000
Planstand: ENTWURF

Planverfasser:

Projektleitung:	Bearb.:	CAD-Bearb.:	geprüft:	Projekt.-Nr.:	Projekt-Datei:
Constantin Tönsing		Constantin Tönsing Wenke Böschen		0310-18-023	190116-Baugebiet Farven Entwurf-Bs.dwg

SWECO
Sweco GmbH
Högerdamm 41, 20097 Hamburg - Telefon +49 40 226381590
Zertifiziert durch de TÜV Rheinland Cert GmbH nach ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, OHSAS 18001:2007