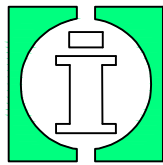


Gemeinde Selsingen

"Südlich Granstedter Straße"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -



instara

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Selsingen diesen Bebauungsplan Nr. 34 "Südlich Granstedter Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Selsingen, den

(Kahrs)
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Selsingen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Selsingen, den

(Kahrs)
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

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

© Jahr 2020



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Bremervörde

Die Planungsgrundlage 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.

....., den

.....
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara

Vahrer Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax.: (0421) 45 46 84

28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 21.09.2020 / 18.01.2021

(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Selsingen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Selsingen, den

(Kahrs)
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Selsingen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Selsingen, den

(Kahrs)
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Selsingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Selsingen, den

(Kahrs)
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Selsingen, den

(Kahrs)
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Selsingen, den

(Kahrs)
Gemeindedirektor

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

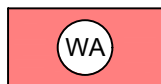
Selsingen, den

(Kahrs)
Gemeindedirektor

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
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, zwingend

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



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Einzelhäuser zulässig



Offene Bauweise



Baugrenze

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F+R = Fuß und Radweg, P = Parkplätze)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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



Pumpwerk

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

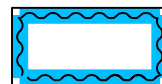


öffentliche Grünflächen



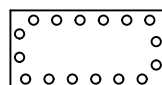
Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (RRB-Regenwasserrückhaltebecken)

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)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



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

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- 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).

2.2 Sockelhöhen

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante 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 WA1 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 der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind maximal 4 Wohnungen pro Einzelhaus 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*), Pfaffenhüttchen (*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 00 standortgerechte 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.

7.3 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

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

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.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet. Für Teile des Plangebiets gelten die Lärmpegelbereiche III bis IV. Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten: Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis IV sind gemäß DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Fassung 07/2016) Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ entsprechend der Tabelle zu gewährleisten:

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)	Wohn- und Über- nachtungsräume	Büroräume und ähnliches
		erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Innerhalb von Lärmpegelbereich IV sind zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen schalldämmende Lüftungssysteme erforderlich, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen. Die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile darf dabei nicht unterschritten werden.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 07/2016) vorliegt.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 10.12.2020, Az: 551438034-B01.

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.

3. Grundstücksgestaltung

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen. Flächige Abdeckungen von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steinen, Kies o. ä. sind unzulässig.

4. Anzahl der notwendigen Einstellplätze

Im Plangebiet sind pro Wohnung zwei Einstellplätze herzustellen (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO).

5. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

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