

SATZUNG DER GEMEINDE DEINSTEDT ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 11

"Südlich Antenstraße"

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 BauGB und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Deinstedt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 "Südlich Antenstraße", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Deinstedt, den
(Der Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Deinstedt hat in seiner Sitzung am 21.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 "Südlich Antenstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 29.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Deinstedt, den
(Der Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Bremervörde
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.

Bremervörde, den
(ö.b.V.)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Deinstedt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Deinstedt, den
(Der Bürgermeister)

Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen
Der Rat der Gemeinde Deinstedt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom bis gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Deinstedt, den
(Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Deinstedt hat den Bebauungsplan Nr. 11 "Südlich Antenstraße" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Deinstedt, den
(Der Bürgermeister)

In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 11 ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplans ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Deinstedt, den
(Der Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Deinstedt, den
(Der Bürgermeister)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH, Palmaille 96, 22767 Hamburg,
Tel. 040 380 375 670 | mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den
(Planverfasser)

Planzeichnung

Maßstab 1 : 500



LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeicherverordnung in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert 14.06.2021.

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
--- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
E nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Verkehrsflächen

■ Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
--- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

■ private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, vgl. textl. Festsetzung Nr. 4.3, (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

--- vorhandene Grundstücksgrenzen
--- vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
--- Flurstücksnummern, z.B. 229/73
--- Bemaßung in Metern, z.B. 3

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete (WA)
Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Mindestgrundstücksgrößen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt je Einzelhaus mindestens 600 m².
 - Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze unzulässig.
 - Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In dem allgemeinen Wohngebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus zulässig.
 - Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
 - Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 1 m, gemessen in 1 m Höhe, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch Neupflanzung der selben Art auf dem selben Grundstück zu schaffen.
 - Auf jedem Grundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der Pflanzliste A zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm). Alternativ können zwei hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden (Pflanzqualität: 2 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm). Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Baubeginn zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch Neupflanzung der selben Art auf dem selben Grundstück zu schaffen.
 - Die Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit mindestens 5 verschiedenen Arten zu annähernd gleichen Anteilen der Pflanzliste B zu bepflanzen. Es ist mindestens eine Pflanze pro 2 m² zu verwenden. Die Anpflanzung ist in der Pflanzperiode vor Baubeginn durch den Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch Neupflanzung der selben Art auf dem selben Grundstück zu schaffen.
- Pflanzliste A:** Schwarzerle (Ainus glutinosa) | Sandbirke (Betula pendula) | Rotbuche (Fagus sylvatica) | Esche (Fraxinus excelsior) | Wildapfel (Malus sylvestris) | Zitterpappel (Populus tremula) | Traubeneiche (Quercus petraea) | Stieleiche (Quercus robur) | Purpier Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) | Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) | Ohrweide (Salix aurita) | Salweide (Salix caprea) | Grau-Weide (Salix cinerea) | Mandelweide (Salix triandra) | Korbweide (Salix viminalis) | Hundsrose (Rosa canina) | Pflanzqualität: Sträucher - leichter Strauch, ohne Ballen, 3 Triebe, Höhe 70-90 cm | Heister - 1x verpflanzt, Höhe 100-150 cm.

Hinweise

- Archäologie**
Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.
- Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung**
Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten. Sofern eine Fällung von Bäumen erforderlich wird, sind diese auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Bei positivem Befund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Räumliche Beschränkung der baulichen Tätigkeiten**
Damit der Schutz des südlich gelegenen FFH-Gebiets gewahrt bleibt, dürfen südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auch während der Bauphase, keine baulichen Tätigkeiten ausgeübt werden.
- Kampfmittelbelastung**
Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

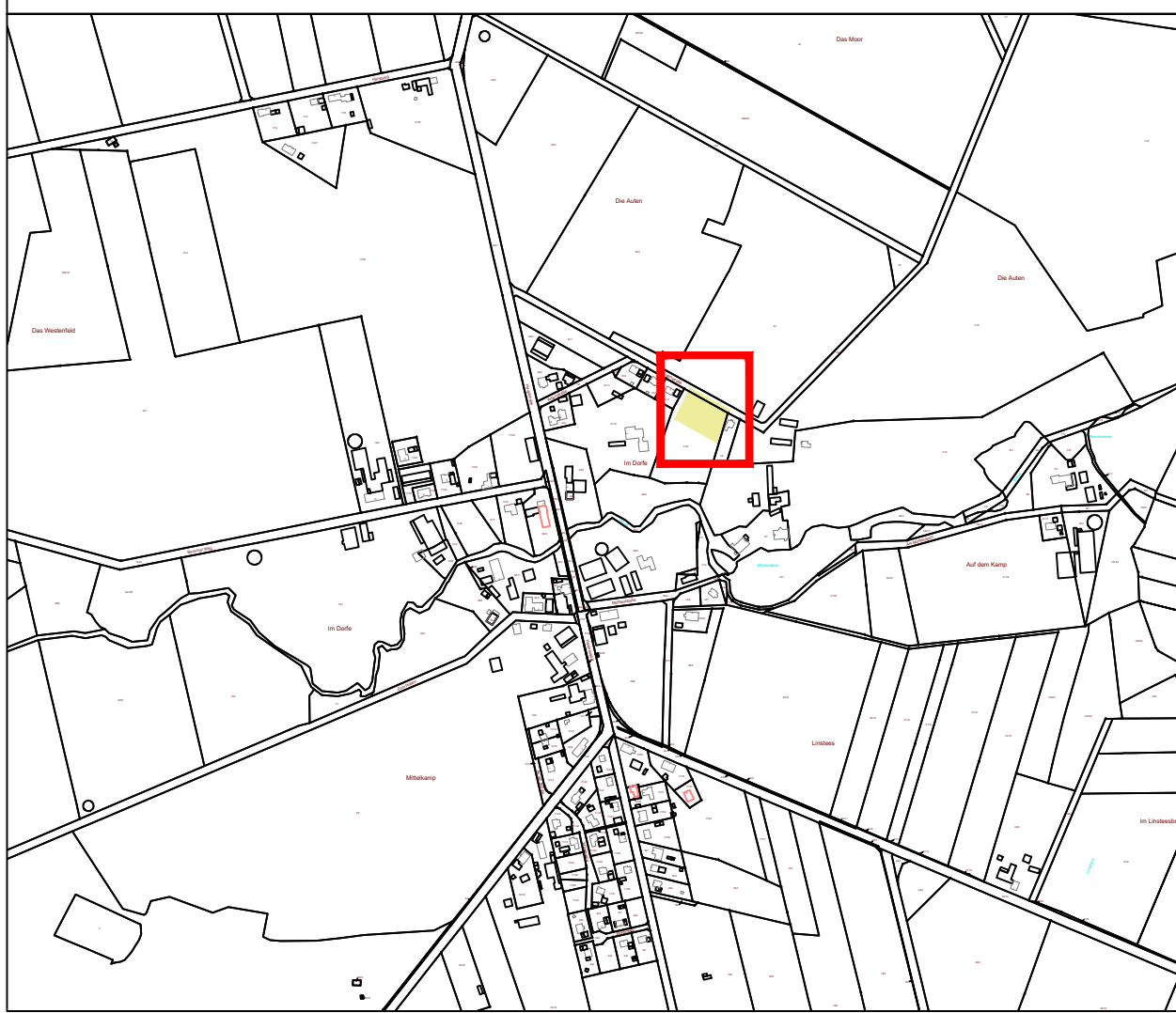
- Dachneigung**
Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i. S. d. § 12 BauNVO, Wintergärten, Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 7b NBauO.
- Einfriedungen**
Straßenseitig sind als Grundstückseinfriedungen Hecken und Mauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Hecken allgemein zulässig.
- Einstellplätze**
Je Baugrundstück mit einem Einzelhaus sind zwei PKW-Einstellplätze pro Wohneinheit herzustellen.

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer unter Ziffer 1 bis 6 aufgeführten öffentlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000€ geahndet werden. Zuwiderhandlungen gegenüber der Grünordnungsvorschriften können ebenfalls mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

Übersichtsplan

M 1:10.000



Gemeinde Deinstedt
Samtgemeinde Selsingen - Landkreis Rotenburg (Wümme)

Bebauungsplan Nr. 11

"Südlich Antenstraße"

Stand: Entwurf 2, 11.07.2022

Maßstab 1:500

Gemeinde Deinstedt
Hauptstraße 30
27446 Selsingen

Planverfasser:

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 670
mail@ck-stadtplanung.de