



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Im Plangebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit Bestandteilen des Bebauungsplanes.
- 2. ZAHL DER WOHNUNGEN**
Im WA 1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
- 3. GRUNDFLÄCHE**
Im WA 1 darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.
- 4. NEBENANLAGEN**
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
- 5. GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**
Die festgesetzten Flächen für Leitungsrechte werden zugunsten der Gemeinde und der jeweiligen Leitungsträger ausgewiesen.
- 6. ERDGESCHOSSFUSSBÖDEN**
Im Plangebiet dürfen die Oberkanten der Erdgeschossfußböden höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks - liegen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ
7.1 Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein mindestens 2,50 m hoher Lärmschutzwall zu errichten. Die Höhe ist von der Oberkante der Helvesieker Landstraße zu messen.
7.2 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) II und III müssen bei Gebäuden, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß der Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989 einhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ (dB(A))	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R _{stab} (dB(A)) des Außenbauteils	
		Aufenthalts- und Wohnräume und ähnliches	Bürosräume und ähnliches
III	61 bis 65	35	30
II	56 bis 60	30	30

Innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind die Grundrisse von Wohnungen und Häusern so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf den dem Straßenverkehr abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Andernfalls ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsoffnungen oder eine Belüftung mittels raumlüfttechnischer Anlagen vorzusehen.
Die Grundrisse von Wohnungen und Häusern im Lärmpegelbereich III sind so zu gestalten, dass haushaltsnahe Außenwohnbereiche (Balkone) in den Obergeschossen auf der dem Straßenverkehr abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Andernfalls ist eine Kompensation durch verglaste Loggien vorzusehen.
Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

8. REGENWASSERRÜCKHALTUNG
In den allgemeinen Wohngebieten und der Fläche für Gemeinbedarf sind Flächen für die Regenwasserrückhaltung und Versickerungsanlagen allgemein zulässig.

9. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN
Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 18 der Flur 17 in der Gemarkung Ostervesede durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Plangebiet zugeordnet.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Flächen für Gemeinbedarf**
Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen
Kindergärten
- Maß der baulichen Nutzung**
GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
I Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
O offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinien, Baugrenzen**
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fuss- und Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Sonstige Planzeichen**
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
LPB III Lärmpegelbereich

HINWEISE

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)
Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

ANBAURECHTLICHE BESTIMMUNGEN
Die Bauverbotszone (nichtüberbaubare Grundstücksflächen entlang der L 130) ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gem. § 24 (1) NStrG von Hochbauten aller Art und baulichen Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE
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 Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

BODENSCHUTZ
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.

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Scheeßel diesen Bebauungsplan Nr. 74 "Helvesieker Landstraße", bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Scheeßel, den 27.04.2017

gez. Dittmer-Scheele
(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am 07.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Helvesieker Landstraße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 20.05. bis 08.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Scheeßel, den 10.05.2017
gez. Dittmer-Scheele
(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin
- 2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Otterndorf
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.03.2016). 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.
Scheeßel, den 19.06.2017
gez. Schröder
(Offentl. Best. Verm.-Ing.)
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 "Helvesieker Landstraße" wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH Große Straße 49 27356 Rotenburg (Wümme) Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390 E-Mail: info@pgn-architekten.de Rotenburg (Wümme), den 05.05.2017
gez. Diercks
(Diercks)
Planverfasser
- 4. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am 16.06.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 29.06. bis zum 16.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 und der Begründung haben vom 14.07. bis zum 15.08.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Scheeßel, den 10.05.2017
gez. Dittmer-Scheele
(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin
- 5. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am 29.09.2016 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 03.11.2016 bis zum 16.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 und der Begründung haben vom 21.11. bis 20.12.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Scheeßel, den 10.05.2017
gez. Dittmer-Scheele
(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin
- 6. Der Rat der Gemeinde Scheeßel hat den Bebauungsplan Nr. 74 "Helvesieker Landstraße" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.04.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Scheeßel, den 10.05.2017
gez. Dittmer-Scheele
(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin
- 7. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 74 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.08.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 74 ist damit am 15.08.2017 rechtsverbindlich geworden.
Scheeßel, den 15.08.2017
gez. Dittmer-Scheele
(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin
- 8. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 74 sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Scheeßel, den

ÜBERSICHTSPLAN 1:10.000



Gemeinde Scheeßel

Bebauungsplan Nr. 74 "Helvesieker Landstraße"

Maßstab 1:1.000
Stand: 16.03.2017