

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Oerel diesen Bebauungsplan Nr. 23 "Östlich Kreuzweg", Barchel bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung Beschlissen.

Gemeinde Oerel, den

Bürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 23 "Östlich Kreuzweg", Barchel der Gemeinde Oerel wurde ausgearbeitet vom:
PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE, Am Heuberg 22, 21755 Hechthausen.

Hechthausen, den

Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2017 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.

..... den
(Ort) (Datum)

(Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oerel hat in seiner Sitzung am 01.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Östlich Kreuzweg", Barchel beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Oerel, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Oerel hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 "Östlich Kreuzweg", Barchel und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Oerel, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oerel hat den Bebauungsplan Nr. 23 "Östlich Kreuzweg", Barchel nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gemeinde Oerel, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 23 "Östlich Kreuzweg", Barchel ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 23 "Östlich Kreuzweg", Barchel der Gemeinde Oerel ist damit am in Kraft getreten.

Gemeinde Oerel, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23 "Östlich Kreuzweg", Barchel der Gemeinde Oerel ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Gemeinde Oerel, den

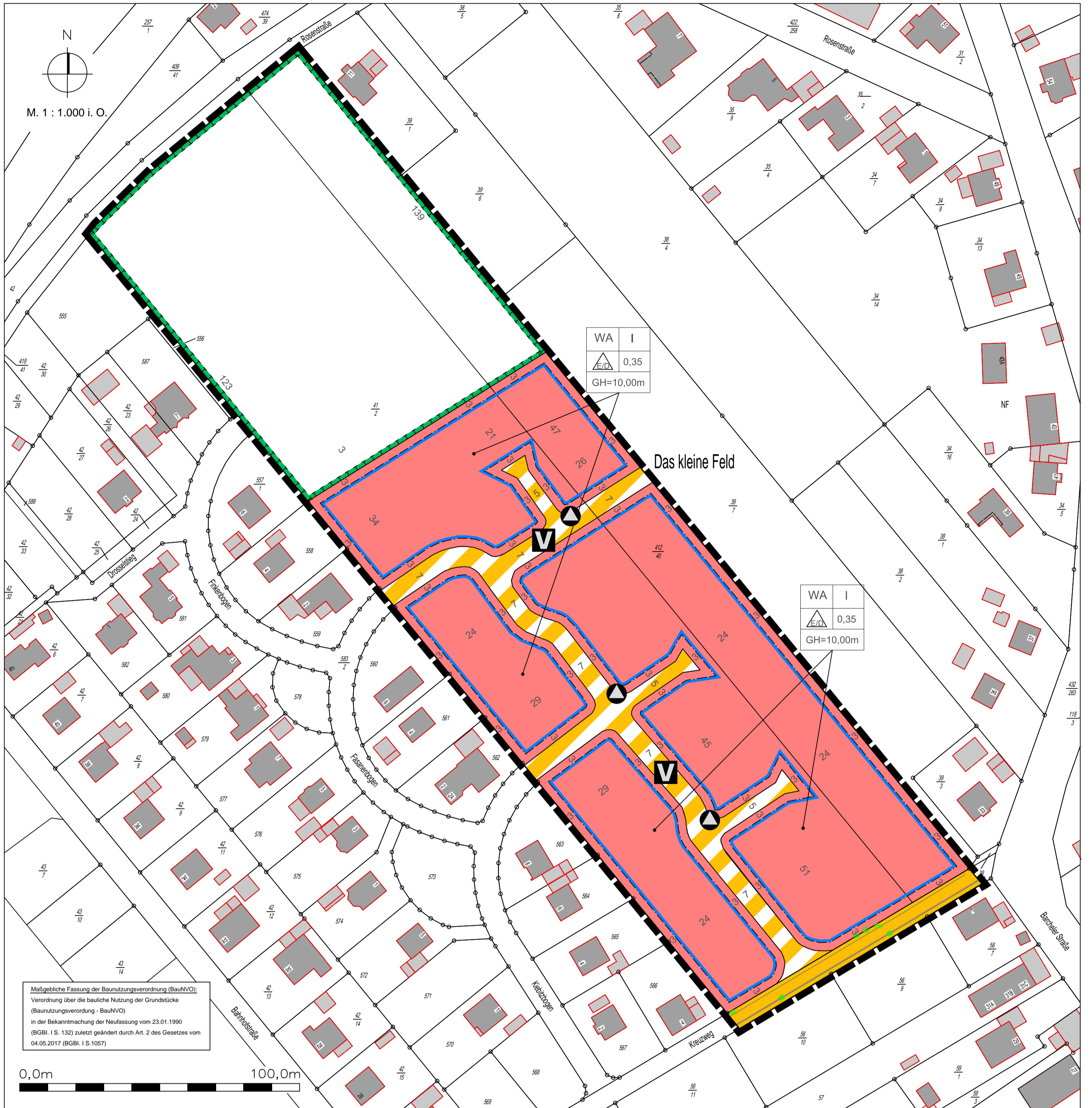
Bürgermeister

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten u. o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Kreisarchäologie des Landkreises Rotenburg (Wümme) unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

2. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme) als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3. Aufgrund der arbeitsrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn von Baumaßnahmen grundsätzlich auszuschließen, dass arbeitsrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.



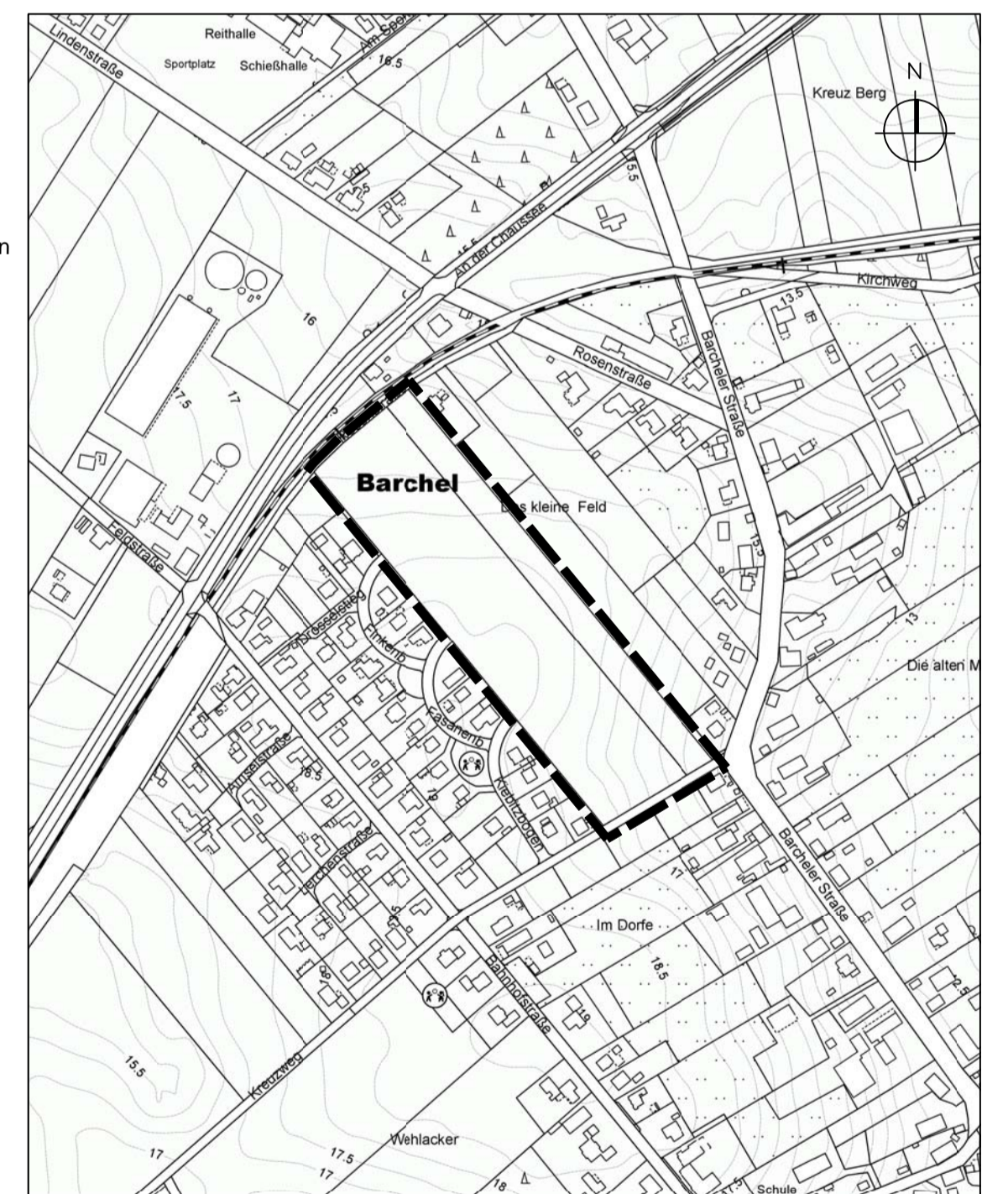
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6. Verkehrsflächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
7. Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
8. Grundflächenzahl
9. Zahl der Vollgeschosse
10. Gebäudehöhe in Metern
11. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
12. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
14. Sonstige Planzeichen
15. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
2. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes ist pro Hauptbaukörper und Grundstück nur eine Wohneinheit zulässig.
3. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Grundstücks dienenden öffentlichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.
4. Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden gelten folgende Schallschutzanforderungen:
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich, die Anforderungen an die Luftschalldämmung gem. Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1999, für schutzbedürftige Wohn- bzw. Büro-Art zu erfüllen. Die Maßnahme ist in der ersten Planungsphase nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.
Die Grundrisse der Wohnungen/ Häuser im blau gekennzeichneten Teilbereich A sind so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer in Richtung Süden angeordnet sind. Schlafräume und Kinderzimmer können in Richtung Norden angeordnet werden, sofern der Einbau schalldämmender Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung raumlufttechnischer Anlage vorgesehen wird.
Die Lärmpegelbereiche sowie der Teilbereich A sind der Abbildung 2 der Schalltechnischen Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Östlich Kreuzweg" in der Gemeinde Oerel - T & H Ingenieure GmbH, Bremen 03.11.2017, Projekt Nr. 17-168-GL 01 - zu entnehmen.
5. Auf den privaten Grundstücken ist mindestens ein mittel- oder großkröniger Laubbaum einer heimischen Art oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Stieleiche, Sandbirke, Hainbuche, Vogelbeere, Winterlinde und Ahorn und als Obstbäume: Boskoop, Bremerländer Winter, Altländer Pfannkuchen, Gellens Butterbirne, Bürgermeisterbirne, Bütners Rote Korpelkirsche und Hauszwetsche durchzuführen. Pflanzqualität: 3 x verschulte Hochstämme, Stammumfang 10-12 cm (gemessen in 1,00 m Stammhöhe). Abgänge Oberbäume sind stets durch die vorgeordneten Arten zu ersetzen. Für die Entwicklung der Laub- und Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm (gemessen in 1,00 m Stammhöhe), Laub- und Obstbäume sind bei Abgang stets in gleicher Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Planungsphase nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.
6. Im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist im nördlichen Bereich auf einer Fläche von rd. 0,400 ha eine naturnahe Feldgehölzstruktur zu entwickeln. Hierzu ist eine intakte Gehölzstruktur aus Stieleiche, Sandbirke, Vogelbeere, Hasel, Hainbuche, Schwarzen Holunder, Holzapfel, Weißdorn und Hundstose durchzuführen. Pflanzqualität: 3 x verschulte Sträucher - Höhe 0,80 bis 1,20 m ; Bäume: Heister - Höhe 1,20 bis 1,50 m Pflanzqualität: 3 x verschulte Sträucher - Höhe 0,80 bis 1,20 m; Bäume: Heister - Höhe 1,20 bis 1,50 m. Bei der Anlage der Initialpflanzung sind Bäume vorzugsweise im Zentrum und Sträucher am Rand der Fläche zu pflanzen. Am Rand der Feldgehölzstruktur sind zusätzlich rd. 4,00 m breite Gras- und Krautsäume durch Sukzession zu entwickeln. Das Ausbringen von mineralischem Dünger, Pestiziden und Bioziden ist nicht zulässig. Zum Schutz vor Viehverliss ist die Gehölzpflanzung durch einen Windschutzzaun in der Anwechphase der Gehölze einzuzäunen.
Auf der verbleibenden Fläche ist eine naturnahe Streuobstwiese zu entwickeln. Hierfür ist eine regelmäßige Pflanzung aus traditionellen, hochstämmigen Obstbäumen wie Boskoop, Bremerländer Winter, Altländer Pfannkuchen, Gellens Butterbirne, Bürgermeisterbirne, Bütners Rote Korpelkirsche und Hauszwetsche durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzverband 8,00 m x 8,00 m; Pflanzqualität: 3 x verschulte Hochstämme, Stammumfang 10-12 cm (gemessen in 1,00 m Stammhöhe). Abgänge Oberbäume sind stets durch die vorgeordneten Arten zu ersetzen. Für die Entwicklung einer artreichen, extensiven Wiesenfläche ist im Bereich der Ackerflächen eine Ansaat mit Regio-Saatgut durchzuführen. Die Wiesenflächen der Streuobstwiese sind ein- bis maximal zweimal pro Jahr ab Ende Juni zu mähen, wobei das Mähgut abzufahren ist. Das Ausbringen von mineralischem Dünger, Pestiziden und Bioziden ist nicht zulässig. Der Schutz der Streuobstwiese vor Wild- und Viehverliss ist durch ortsbliche Zäune und/oder Stamm-Marschetten zu gewährleisten.
Mit der Umsetzung der o. g. Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist zugleich mit der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen des Baugesetzes zu beginnen. Bei der Umsetzung der Planmaßnahmen ist darauf zu achten, dass eine ca. 15,00 m breiten Sichtfläche, gemessen ab der nördlichen Grenze der Flurstücke 412/2 und 412/4), von Gehölzpflanzungen freigehalten wird.
7. Von der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird eine ca. 2,593 m² große Teilfläche als extreme ökologische Ausgleichsfläche dem Bebauungsplan Nr. 24 "Am Kamp/Eichenstraße" der Gemeinde Oerel zugedient.

ENTWURF - Stand: November 2017



GEMEINDE OEREL
SAMTGEVINDE GEESTEQUELLE - LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)
BEBAUUNGSPLAN NR. 23
"ÖSTLICH KREUZWEG", BARCHEL
PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN