

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Stöckse den Bebauungsplan Nr. 11 „Bruchweg II“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Steimbke, _____

.....
Bürgermeister (Siegel) Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stöckse hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bruchweg II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 07.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Steimbke, _____

.....
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Stöckse, Gemarkung Wenden, Flur 3
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

©2020  **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Nienburg/Weser
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.01.2020).

Celle, _____

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Bruchweg II“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, _____

.....
Planverfasser/in

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 07.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 17.01.2022 bis einschließlich 17.02.2022 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.01.2022 gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Steimbke, _____

.....
Gemeindedirektor

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Stöckse hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 die förmliche Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bruchweg II“ und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB vom 07.12.2022 bis einschließlich 10.01.2023 für die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit ausliegen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.12.2022 statt.

Steimbke, _____

.....
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stöckse hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB den Bebauungsplan Nr. 11 „Bruchweg II“ in seiner Sitzung am 27.03.2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Steimbke, _____

.....
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bruchweg II“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ in der Tageszeitung „DIE HARKE“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung am _____ tritt der Bebauungsplan Nr. 11 „Bruchweg II“ in Kraft.

Steimbke, _____

.....
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bruchweg II“ sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Steimbke, _____

.....
Gemeindedirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Die gem. § 4 (2) 3. allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können gem. § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Überschreitung der max. Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 25 % überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF/EG) darf max. 0,7 m über der Oberkante des höchsten Punktes der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen, von der das jeweilige Grundstück erschlossen wird.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH max.) und Firsthöhe (FH max.) darf nicht überschritten werden. Als Traufhöhe gilt die untere Kante der Dachrinne. Gibt es keine Dachrinne, gilt die untere Kante der Dacheindeckung als Traufhöhe. Als Firsthöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes.

Bezugspunkt für die max. Trauf- und Firsthöhe ist die zur Erschließung des jeweiligen Gebäudes dienende Verkehrsfläche.

Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche ist nur der Abschnitt der Straße zu berücksichtigen, der an das jeweilige Grundstück angrenzt.

3. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die der Versorgung des Plangebiets dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässig.

4. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

5. Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 500 qm mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum (Hochstamm, mind. 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 10/12 cm) und mindestens 10 standortheimische Blütensträucher (Höhe mind. 80 cm) an der äußeren Grundstücksgrenze (d.h. im Abstand von 15 m zur Grundstücksgrenze) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen haben spätestens in der auf den Bezug des jeweiligen Grundstücks folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Festsetzung gilt nur für Neubaugrundstücke. Bestehende Bäume und Sträucher, die sich bereits im Bereich der äußeren Grundstücksgrenze befinden, können angerechnet werden.

6. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Je nach Größe des Baumes ist mindestens der zeichnerisch definierte Bereich (Durchmesser 10 m) für diese Bäume von Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Bei Abgang ist der Baum durch Anpflanzung standortgerechter, hochstämmiger Laubbäume wie folgt zu ersetzen und zu erhalten bzw. bei Abgang wiederum zu ersetzen:

- Altbäume über 80 cm BHD: Ersatz im Verhältnis 1 : 3 (Stammumfang mind. 16-18 cm)
- Bäume mit 50-80 cm BHD: Ersatz im Verhältnis 1 : 2 (Stammumfang mind. 16-18 cm)
- Bäume unter 50 cm BHD: Ersatz im Verhältnis 1 : 1 (Stammumfang mind. 16-18 cm)

Dabei ist 1 Baum auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen. Der weitere Ersatz kann nach Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung an anderer Stelle (auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes), erfolgen. Der Baumstumpf ist zu erhalten. Maßgeblich für den Brusthöhendurchmesser (BHD) ist der Bestandsplan der Bäume (s. Anlage zur Begründung). Bei Zuwachs ist der neue Durchmesser maßgeblich.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

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

1. Geltungsbereich (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bruchweg II“.

2. Fassadenmaterial und -farbe (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die geschlossenen Außenwände der Gebäude sind in rotem bis rotbraunem Klinker, rotem bis rotbraunem Putz oder Holz in Naturfarben auszubilden. Als Farbtöne für die Fassade sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster des Farbregisters RAL-K5 (einschließlich Zwischentönen) halten:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| - RAL 3009 Oxidrot | - RAL 8003 Lehmbraun |
| - RAL 3011 Braunrot | - RAL 8004 Kupferbraun |
| - RAL 3013 Tomatenrot | - RAL 8012 Rotbraun |
| - RAL 3016 Korallenrot | |

3. Dachformen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Als Hauptdach sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Die Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Anbauten mit max. 50 m² Grundfläche oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Gründächer sind zulässig, wenn sie eine Dachneigung von mind. 20° aufweisen.

4. Dachfarbe (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Dächer von Gebäuden mit mehr als 30 qm Grundfläche sind nur in den Farbtönen rot bis rotbraun, schwarz/antrazit oder grau zulässig. Hochglänzende Farben sind ausgeschlossen. Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Bruchsteine, Beton) sind nur in einer Höhe von bis zu 35 cm über Oberkante Straße zulässig. Pfeiler und Stützeinrichtungen (z.B. Schienen zum Halten von Bodenversprünge) sind hiervon ausgenommen. Die Höhe der Zäune darf 1,20 m nicht überschreiten (ausgenommen sind Pfeiler).

5. Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen an Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen sowie im Süden und Westen zur freien Landschaft sind nur als Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen und/oder Zäune zulässig. Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Bruchsteine, Beton) sind nur in einer Höhe von bis zu 35 cm über Oberkante Straße zulässig. Pfeiler und Stützeinrichtungen (z.B. Schienen zum Halten von Bodenversprünge) sind hiervon ausgenommen. Die Höhe der Zäune darf 1,20 m nicht überschreiten (ausgenommen sind Pfeiler).

6. Freirflächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.

7. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

HINWEISE

1. Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufelderriichtung (Baufelddränung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberböden, Abriss von Gebäuden, etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten wird, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/in den betroffenen Gehölzen/Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser hinzuzuziehen. Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuzuziehen. Ggf. werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Bei Sanierungs-, Renovierungs- oder Abrissarbeiten ist der Artenschutz ebenfalls zu beachten.

Schutz Gehölzbestände
Der Schutz der Gehölzbestände ist während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes durch entsprechende Maßnahmen nach DIN 18920 und der RAS-IP-4 zu gewährleisten.

Belauchung
Permanente Außenbeleuchtung ist nur im Bereich der Verkehrsflächen zulässig, nicht aber auf den privaten Wohngrundstücken. Außerdem sind zur Reduktion der Anlockung von Nachtsinsekten für die Außenbeleuchtung auf öffentlichen und privaten Flächen Lampentypen zu verwenden, deren Lichtkegel ohne weites Streulicht auf den Boden gerichtet ist. Es werden insekten- und fledermausverträgliche Leuchtmittel mit niedriger Lichtintensität, größerer Wellenlänge und geringer Wärmeerzeugung verwendet. Die Nutzung von Skybeams ist im Plangebiet nicht zulässig.

2. Maßnahmen zur Kompensation

Der Ausgleich des Kompensationserfordernisses (14.310 Werteinheiten) erfolgt durch Festsetzung einer Ausgleichszahlung zur Finanzierung von Kompensationsmaßnahmen der Samtgemeinde Steimbke (Ökokonto der Samtgemeinde Steimbke). Es werden Kosten in Höhe des jeweils zum Fälligkeitzeitpunkt (Baubeginn) geltenden Preises pro Werteinheit angesetzt (zzt. 6,40 €). Die Kosten sind von jedem Grundstückseigentümer zu tragen. 1 m² Grundstück entspricht dabei 1,11 Werteinheiten, also 7,10 € (zur Herleitung der Kosten s. Kap. 5.2.2 „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ in Teil 2 „Umweltbericht der Begründung“). Die Kosten werden bei Baubeginn fällig und sind an die Samtgemeinde Steimbke zu zahlen. Ausgenommen hiervon sind die bereits bebauten Grundstücke.

3. Einsicht von Regelwerken

Die in den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift oder Hinweisen genannten Regelwerke können im Rathaus der Gemeinde Stöckse eingesehen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH = 6,0 m Traufhöhe als Höchstmaß
FH = 10,0 m Firsthöhe als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise
- - - Baugrenze

4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

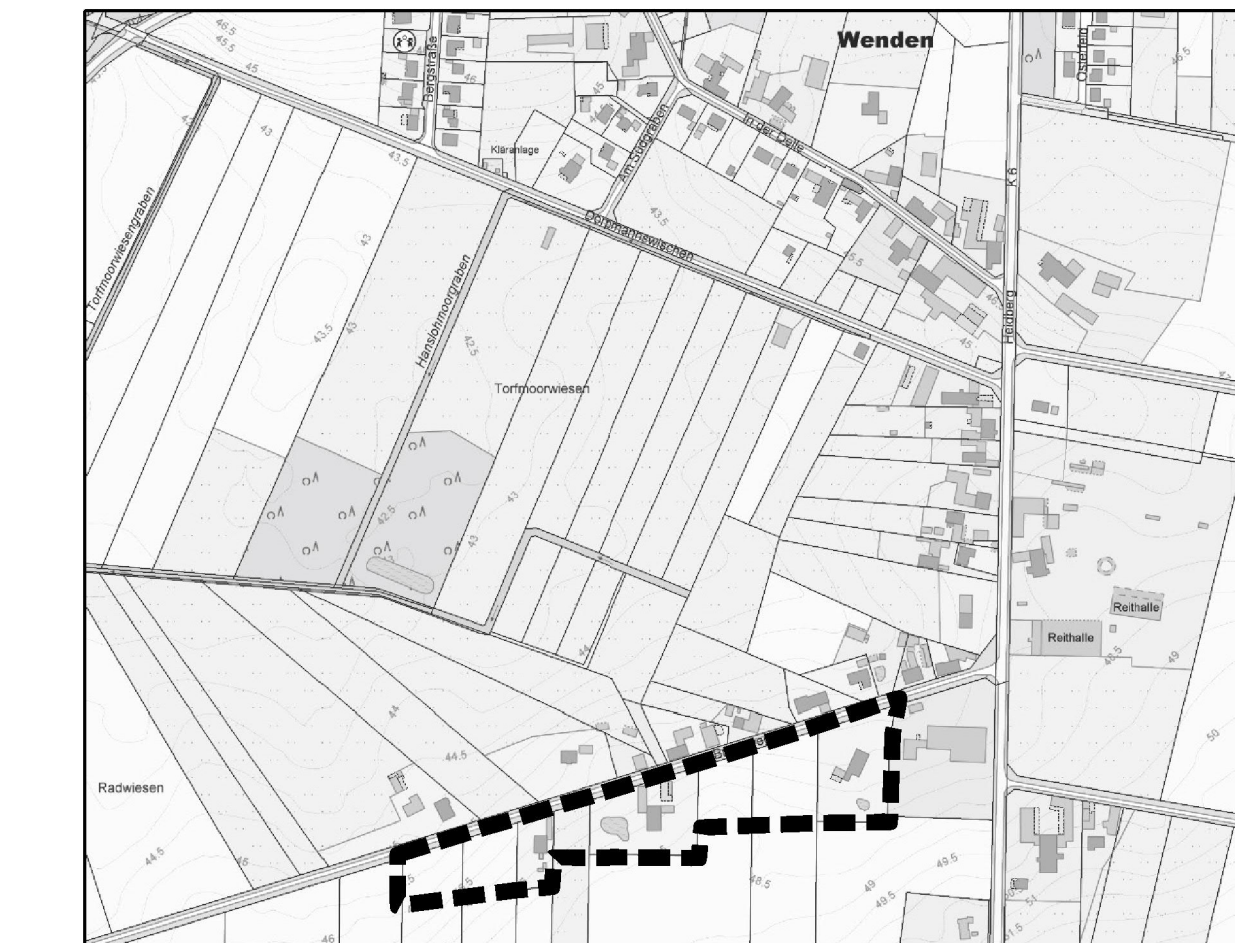
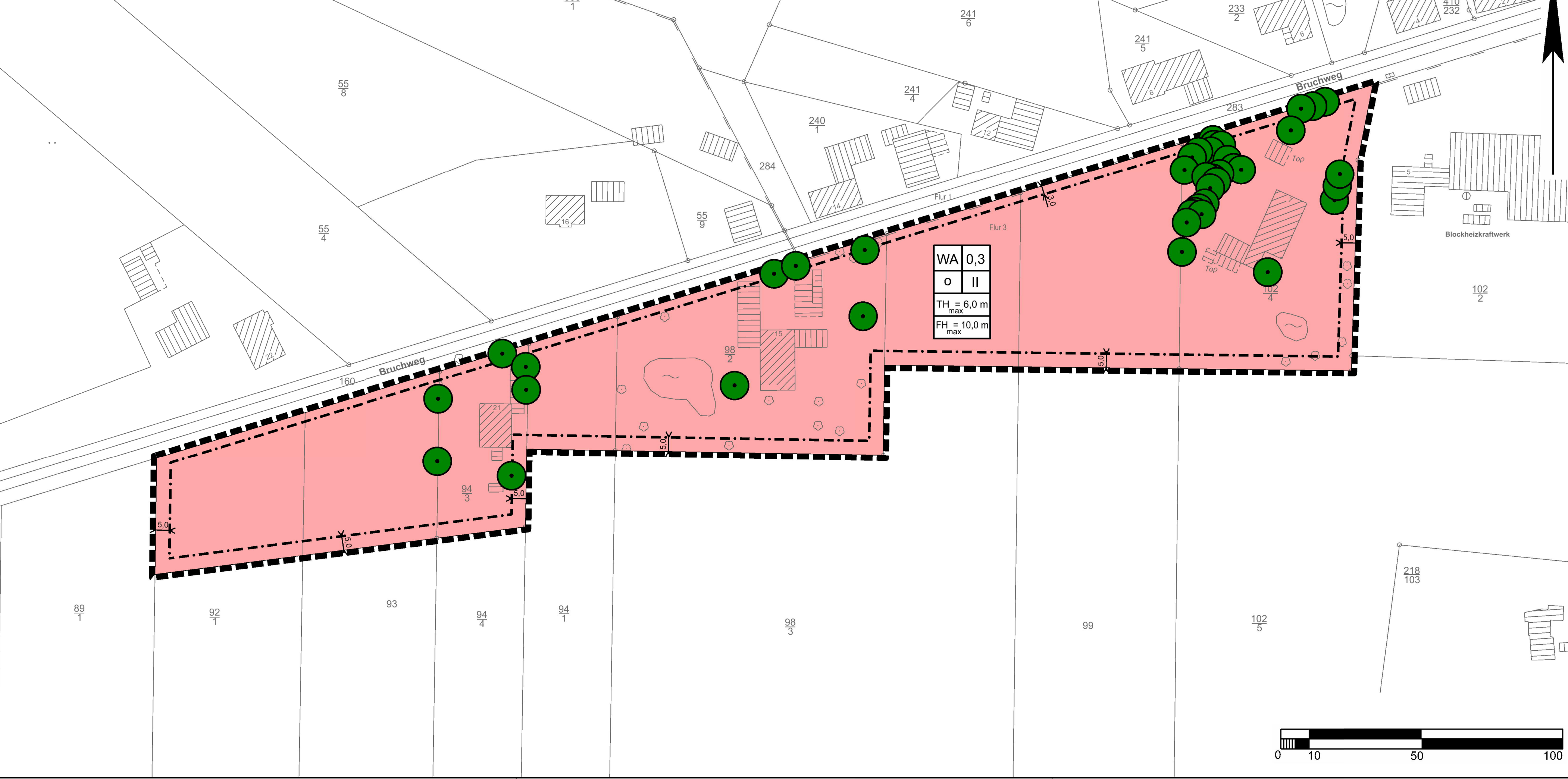
PLANUNTERLAGE

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)

 Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt
 Flurstücksnummer

 Bauwerk, topographisch gemessen

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



Lage des Geltungsbereiches
Verkleinert Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- u. Katasterverwaltung, unmaßstäblich

Gemeinde Stöckse
OT Wenden - Landkreis Nienburg/Weser



Bebauungsplan Nr. 11
"Bruchweg II"
mit örtlicher Bauvorschrift

Rechtsplan
Satzung