

Planzeichenklärung (Planzeichenverordnung - PlanV)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 des Baugesetzbuches -BauGB- und § 5 bis 11 der Bauordnungsverordnung -BauNOV-)
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNOV)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNOV)
 - z.B. 0,3
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Traufhöhe, als Höchstmaß
 - Flurhöhe, als Höchstmaß
 - Offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs.6 BauGB)
 - 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
 - Feuerwehr
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsbehülter Bereich
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 9. Öffentliche Grünflächen
 - Feuerwehrlösungsplatz
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - 10.3. Versickerungsfläche
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erweisung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - z.B. 1
 - 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
 - Erhaltung: Bäume
 - Sonstige Planzeichen
 - 15.8. Umgrenzung der von der Bebauung Innehaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNOV)

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

F	Feuerwehr
---	-----------

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.1	Straßenverkehrsflächen
6.2	Straßenbegrenzungslinie
6.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

9. Öffentliche Grünflächen

9	Öffentliche Grünflächen
F	Feuerwehrlösungsplatz

10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

10.2	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
V	Versickerungsfläche

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

13.1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
------	--

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

z.B. 1	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
--------	--

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

13.2.2	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
●	Erhaltung: Bäume

15.8. Umgrenzung der von der Bebauung Innehaltenden Schutzflächen

15.8	Umgrenzung der von der Bebauung Innehaltenden Schutzflächen
------	---

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

15.13	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-------	---

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

15.14	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
-------	---

Darstellung ohne Normcharakter

Unverbindlicher Vorschlag neue Grundstücksgrenzen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach"

Prämbel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBoO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Rullstorf in seiner Sitzung am 30.09.2020 diesen Bebauungsplan Nr. 7 "Wohngebiet und Feuerwehrlösungsplatz am Stadtweg" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rullstorf, den 10.10.2020
 gez. Peter Müller
 Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNOV
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNOV

II. Maß der baulichen Nutzung

- Untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Trauf- und Flurhöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.
 Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachtraufe mit der geneigten Linie der fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenwand.
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 1 BauNOV
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 maximal 22,80 m über NN, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 maximal 23,30 m über NN, in dem Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 maximal 23,80 m über NN liegen.
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNOV

III. Tiefe der Abstandsflächen

Mit Garagen, Carports und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen ist ein Mindestabstand von 5 m zu Straßenbegrenzungslinien und anderen Verkehrsflächen einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen.
 § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

IV. Mindest- und Höchstmaß für die Baugrundstücke

In den Allgemeinen Wohngebieten wird für die Größe der Baugrundstücke ein Mindestmaß von 650 m² und ein Höchstmaß von 1.000 m² festgesetzt.
 § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

V. Anschluss an Verkehrsflächen

Baugrundstück ist für die Zufahrt und die Zuwegung nur eine Breite von insgesamt maximal 6 m zulässig. Die Zufahrt und die Zuwegung sind zusammengefasst und getrennt voneinander zulässig. Die Breite von 6 m bezieht sich auf die Zufahrt und die Zuwegung insgesamt.
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

VI. Grünordnung

- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 2 ist eine einreihige Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt 1,5 m und zur Grundstücksgränze 2 m. Es sind die Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 1 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 1 im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen.
 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzenliste 1

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hassel
Crataegus laevigata	Zweifluggler Weißdorn
Crataegus monogyna	Engfluggler Weißdorn
Prunus Padus	Frühe Traubeneiche
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Schilweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Vivurnum lantana	Walgler Schneeball

Qualität: Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm Höhe
 Strauch, 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm Höhe

- Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 2 ist eine zweireihige Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe und zwischen den Reihen beträgt 1,5 m und zur Grundstücksgränze 2 m. Es sind die Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 1 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen.
 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzenliste 2

Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhazel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus (in Sorten)	Zierapfel
Mespilus germanica	Kirspe
Prunus avium	Mispel
Prunus serotina	Kirsche
Prunus cerasifera	Kirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus avia	Echte Mehlbeere
Tilia cordata	Witteleinde

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtbatterung, Stammumfang 12-14 cm.

- In der öffentlichen Grünfläche/Versickerungsfläche sind die Seltenbaumarten extensiv zu pflegen. Als extensive Pflege gilt die Mahd maximal 2 x jährlich. Auf der öffentlichen Grünfläche/Versickerungsfläche sind 3 standortneuhme Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen.
 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Planzeichenklärung 2 ist angrenzend an den bestehenden Wald ein Gras- und Staudensaum durch Selbstbegrünung zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Als dauerhafte Pflege gilt die Mahd im Zweijahresrhythmus. Dabei ist jeweils im ersten Jahr die nördliche Teilfläche und im zweiten Jahr die südliche Teilfläche zu mähen. Das Mahdgerät ist von der Fläche zu entfernen. Düngung und Pestizidinsatz sind nicht zulässig. Zum Schutz des Gras- und Staudensaums ist dieser gegenüber der angrenzenden Ackerfläche mit Eichenspaltpfählen abzugrenzen. Hierfür sind 2 Eichenspaltpfähle als Markierung der Grenze ausreichend.
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Planzeichenklärung 3 ist der lückige Waldbestand im Norden des Planzeichenklärung 3 durch die Anpflanzung von 5 Dreiergruppen aus standortneuhme Laubbäumen zu ergänzen. Die Baumgruppen sind auf den Waldkantenflächen zu verteilen und die Bäume innerhalb der Gruppe untereinander im Abstand von jeweils 1 m anzupflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit Wächtervorrichtungen vor Verfall zu schützen. Es sind Gehölzarten und -qualitäten der Pflanzenliste 3 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 3 im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen. Südlich angrenzend an den ergänzten Waldrand ist ein dreireihiger Gehölzsaum in einer Breite von 8 m aus standortneuhme Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand innerhalb und zwischen den Reihen beträgt 1,5 m und gegenüber dem Waldbestand 2 m. Es sind Gehölzarten und -qualitäten der Pflanzenliste 4 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 4 im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen.
 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzenliste 3 (für Bäume)

Betula pendula	Hängebirke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus petraea	Trauben-Eiche

Qualität: Hochstamm 2 x verpflanzt, 12 bis 14 cm Stammumfang.

Pflanzenliste 4 (für Gehölzsaum)

Corylus avellana	Hassel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

*Reihe angrenzend an den Waldrand.
 Qualität: Strauch, 2 x verpflanzt, 100 bis 150 cm Höhe.
 Heister, 2 x verpflanzt, 150 bis 200 cm Höhe.
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Planzeichenklärung 2 wird den Eingriffen des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach" zugerechnet.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Planzeichenklärung 3 wird den Eingriffen des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach" zugerechnet.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Planzeichenklärung 3 wird den Eingriffen des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach" zugerechnet.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Planzeichenklärung 3 wird den Eingriffen des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach" zugerechnet.

VII. Immissionsschutz

Auf der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche sind Stellplätze nicht zulässig.
 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Örtliche Bauvorschrift für die Allgemeinen Wohngebiete gem. § 84 NBoO

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst die Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohngebiet und Feuerwehrlösungsplatz am Stadtweg" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach" der Gemeinde Rullstorf.

§ 2 Dächer von Hauptgebäuden (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBoO)

- Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern, Krüppelwalmächern, Walmächern, Zeltedächern oder Putzdächern zulässig.
- Dachneigungen von Hauptgebäuden sind nur als Ziegel oder Tonpfannen, Betonpfannen oder Schiefer in folgenden Farbfolgen zulässig: rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz. Als rot oder rotbraun gelten Farböne, die den folgenden Farben laut Farbtage RAL 840-HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handeltübliche Mischungen. Als anthrazit gelten Farböne, die den folgenden Farben laut Farbtage RAL 840-HR entsprechen: RAL 7014, 7021 und entsprechende handeltübliche Mischungen. Als schwarz gelten Farböne, die den folgenden Farben laut Farbtage RAL 840-HR entsprechen: RAL 8022, 9004, 9005, 9011, 9017 und entsprechende handeltübliche Mischungen. Grundächer sind zulässig.
- Hauptgebäude sind nur mit Dachneigungen von 20° - 50° zulässig. Für Grundächer sind Dachneigungen ab mindestens 17° zulässig.

§ 3 Außenwände von Hauptgebäuden (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBoO)

Außenwände von Hauptgebäuden sind nur in sichtbarem Ziegelmauerwerk, Putz oder Holz zulässig. Ziegelmauerwerk und Putz dürfen mit Holzwerk kombiniert werden.

§ 4 Einstellplätze (gem. § 84 Abs. 1 NBoO)

Die Anzahl der notwendigen Einstellplätze wird mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

§ 5 Werbeanlagen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBoO)

Einrichtung von Werbeanlagen sind nicht zulässig.

§ 6 Einfriedungen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBoO)

Einfriedungen zur Straßenfront sind nur in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Bei Einfriedungen zur Straßenseite sind Kunststoffzäune und Koniferenhecken nicht zulässig.

§ 7 Nicht überbaute Flächen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 4 NBoO)

- Die nicht überbaute Fläche der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBoO). Großflächen mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gefällung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schotterflächen), sind im Bereich dieser nicht überbaute Flächen nicht zulässig.
- Private Zufahrtsbereiche sind mit Okkupflast (Pflaster mit breiteren wasserundurchlässigen Fugenbereichen als die Versickerungsfläche Niederschlagswassers ermöglichen) mit einem Abflussschwellen von 5,0 bis 7,0 zu gestalten.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten (gem. § 80 NBoO)

- Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 62 NBoO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen diese örtliche Bauvorschrift verstoßen.
- Tatbestand eines Verstoßes gegen die örtliche Bauvorschrift ist eine Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften der §§ 1-7 dieser ÖBV. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500,00 € geahndet werden.

Örtliche Bauvorschrift für die Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" gem. § 84 NBoO

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst die Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohngebiet und Feuerwehrlösungsplatz am Stadtweg" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach" der Gemeinde Rullstorf.

§ 2 Außenwände von Hauptgebäuden (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBoO)

Außenwände von Hauptgebäuden sind nur in sichtbarem Ziegelmauerwerk oder Holz zulässig.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten (gem. § 80 NBoO)

- Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 62 NBoO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen diese örtliche Bauvorschrift verstoßen.
- Tatbestand eines Verstoßes gegen die örtliche Bauvorschrift ist eine Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften der §§ 1-2 dieser ÖBV. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500,00 € geahndet werden.

Hinweise

Müllbereitstellungsfäche

Für Grundstücke, die nicht von den Schwereverkehr direkt angefahren werden können, ist in der nächstgelegenen Verkehrsfläche eine Bereitstellungsfläche für Müll und Wertstoffe von 1,65 m x 1,65 m Wohnbreite als öffentliche Verkehrsfläche zu errichten. Die abtatsächliche Erschließung wird als gesichert angesehen, wenn die Bereitstellungsfläche nicht weiter als 80 m vom Grundstück entfernt ist.

Stellplätze

In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsbehülter Bereich" und "Öffentliche Parkfläche" sind mindestens 8 Stellplätze anzulegen.

Die auf den privaten Grundstücken herzustellenden Stellplätze sollen nebeneinander hergestellt werden.

Trafostation

In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsbehülter Bereich" und "Öffentliche Parkfläche" ist eine Trafostation zulässig.

Oberflächeneinweisung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken oberflächlich zur Versickerung zu bringen. Ein Regenwasserkanal wird nicht hergestellt. Es wird auf § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versetzt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nach wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsbehülter Bereich" sind Versickerungsflächen zu errichten.

Anschluss an den Schutzwasserkanal

Die privaten Grundstücke sind ordnungsgemäß an den Schutzwasserkanal unter Berücksichtigung der Rückstauenebene anzuschließen. Hierzu wird auf die Abwasserentlastung der Sammelgemeinde Scharnbeck verwiesen, welche auch Regelungen zur Sicherung gegen Rücklauf HfH und die Rückstauenebene definiert.

Bodendenkmalfolge

Im Plangebiet ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalforschunglichen Gründen ist es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen durch einen Sachverständigen voranzutreiben, die das Areal auf mögliche archäologische Bodendenkmale untersuchen.

Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NdschG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anzue zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodendenkmale), sind unverzüglich der Denkmalbehörde der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalfolge (§ 22 NdschG) anzuzeigen.

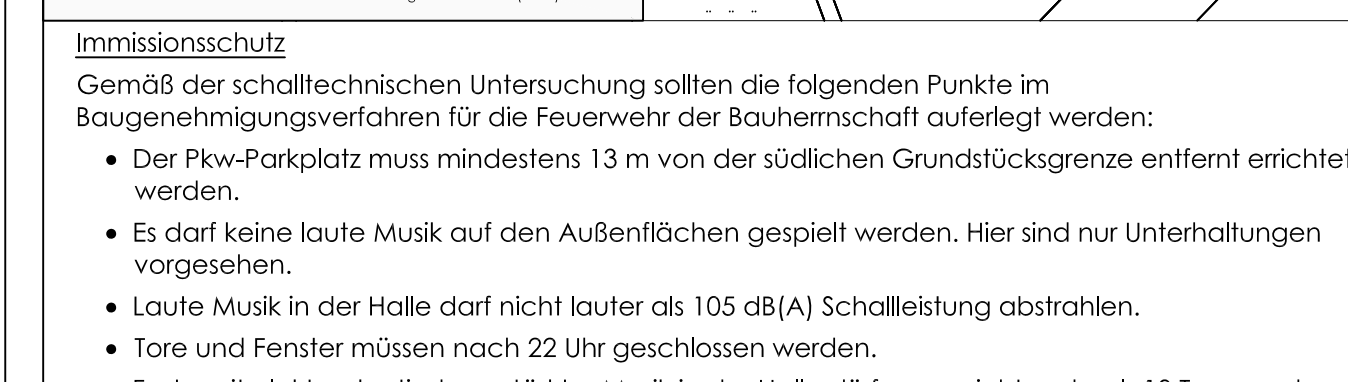
Artenschutz

Gehölzbeseitigungen und die Bauleitfremdung haben entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BndSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.

Tierhaltung

Die Haltung von Tieren in der Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" ist zulässig.

Aus der externen Ausgleichsfläche auf dem Grundstück 1/1 der Flur 10 der Gemarkung Bollersee aus dem Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach" wird eine Teilfläche von 1.000 m² (1.000 Wertpunkte) im Bereich des Osterteeplatzes auf der Fläche herausgehoben. Die Lage der externen Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 4 sowie der ungenutzte Bereich der Teilfläche dieser Ausgleichsfläche sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Als Ersatz hierfür wird die externe Ausgleichsfläche im Plangebiet 3 im Bebauungsplan Nr. 7 "Wohngebiet und Feuerwehrlösungsplatz am Stadtweg" festgesetzt.



Externe Ausgleichsfläche 8-Plan Nr. 4 Maßstab 1:5.000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwalung, © 2020
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Lüneburg

Immissionsschutz

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sollten die folgenden Punkte im Baugenehmigungsverfahren für die Feuerwehr der Bauhermschaft aufgeführt werden:

- Der Pkw-Parkplatz muss mindestens 13 m von der südlichen Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden.
- Es darf keine laute Musik auf den Außenflächen gespielt werden. Hier sind nur Unterhaltungen vorgesehen.
- Laute Musik in der Halle darf nicht lauter als 105 dB(A) Schalleistung abstrahlen.
- Tore und Fenster müssen nach 22 Uhr geschlossen werden.
- Feste mit elektroakustisch verstärkter Musik in der Halle dürfen an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfinden.

Den Berechnungen in der schalltechnischen Untersuchung wurde ein vorliegendes Bebauungs- und Nutzungsplan für die Feuerwehr zugrunde gelegt. In der schalltechnischen Untersuchung wurde aufgeführt, dass eine Nutzung der Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" entsprechend der vorgesehenen Zweckbestimmung möglich ist. Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass bei abweichenden geometrischen Verhältnissen ggf. weitergehende oder abweichende Lärmleistungsmaßnahmen erforderlich sein können. Eine abschließende Prüfung des konkreten Einzelbauvorhabens bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Hinweise zum Verfahren

Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach"

Mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohngebiet und Feuerwehrlösungsplatz am Stadtweg" örtlicher Bauvorschrift treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach" mit der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohngebiet und Feuerwehrlösungsplatz am Stadtweg" mit örtlicher Bauvorschrift außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 08.08.2020
- Bauordnungsverordnung (BauNOV) vom 21.11.2017
- Bauordnungsverordnung (BauNOV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- Bundesverfassungsgesetz (BVerfGG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 19.04.2020
- Niedersächsisches Bauordnungsgesetz (NBoO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 15.07.2020
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 15.07.2020

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Planzeichenklärung
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwalung, © 2020
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Lüneburg

Planzeichenklärung 2 und 3
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwalung, © 2007
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlagen entwerfen dem Inhalt des Liegenschaftskarten und weit die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand von 03/2020 für Planzeichenklärung 1 und 08