

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ
z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F+R: Fuß- und Radweg) (LW: Landwirtschaftlicher Weg mit Erhalt und Ergänzung des Gehölzbestandes, siehe T.F. Nr. 7.2)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Elektrizität

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (RRB-Regenwasserrückhaltebecken)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.1)

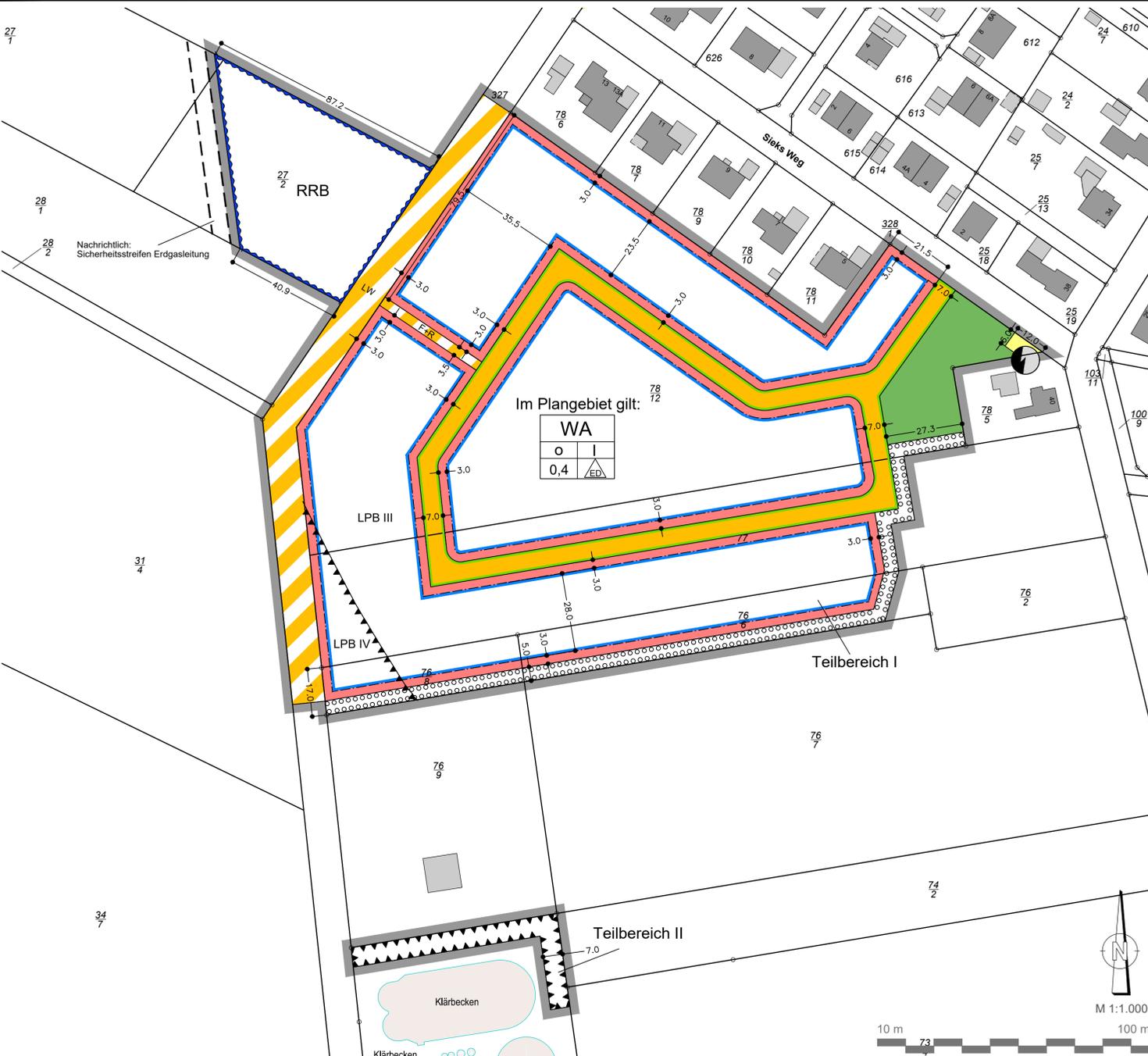
Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellensind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Erdgeschossfußbodenhöhe**
Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf maximal 0,5 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmittelle der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Grundflächenzahl**
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind entlang der festgesetzten Straßenverkehrsfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- Größe der Baugrundstücke**
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für Einzelhäuser auf 600 m² und für Doppelhäuser auf 350 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und je Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Grünordnung**
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Breite von 5 m eine 3-reihige Strauch-Baumhecke zu pflanzen.
Reihenabstand: 1,5 m, Abstand der Sträucher und Bäume in der Reihe: 1,5 m.
Bäume: Hängebirke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Stieleiche (*Quercus robur*) als 3 x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm in 1 m Höhe.
Sträucher: Haselstrauch (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Fraxinus alnus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) als verpflanzter Strauch mit drei Trieben und einer Höhe von 60 - 100 cm.
Der Baumanteil in der Strauch-Baumhecke wird dabei auf 10 % festgelegt. Die Hochstämme sind dabei im Abstand von höchstens 10 m und mindestens 8 m voneinander zu pflanzen.
Die Anpflanzungen erfolgen durch die Gemeinde in der ersten Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und sind dauerhaft zu erhalten.
Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Weg mit Erhalt und Ergänzung des Gehölzbestandes" ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Lücken im bestehenden Gehölzbestand an der Westseite des Weges sind durch die Gemeinde mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu ergänzen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Einzelbäume auf den Baugrundstücken**
Auf den privaten Grundstücken ist aus gestalterischen Gründen jeweils ein regionaltypischer hochstammiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Artenliste: Altländer Pfannkuchen, Boskoop, Bremervörder Winterapfel, Finkenwerder Herbstsprinz, Büttner's Rote Knorpelkirsche.
Alternativ ist ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.
Die Bäume sind als Hochstamm mit 12 - 14 cm Stammumfang in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude zu pflanzen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).



- Immissionsschutz**
 - Aktiver Schallschutz**
Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Teilbereich I) ist eine mindestens 3,50 m hohe Lärmschutzwand (Lärmschutzwand oder -wand) zu errichten und zu erhalten.
 - Passiver Schallschutz**
Offenbare Fenster sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nur bis zu einer Höhe von 5,5 m über Gelände zulässig (bezogen auf die Fensteroberkante).
Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche (LPB) nach der DIN 4109 auszubilden. In Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich dürfen die resultierenden Schalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.
Bei schutzbedürftigen Räumen, die zum Schlafen vorgesehen sind (Kinder-, Gäste- und Schlafzimmer) ist eine fensterunabhängige Belüftung vorzusehen.
Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz kann abgewichen werden, sofern ein gesonderter Nachweis darüber erbracht wird, dass die zugrunde liegenden schalltechnischen Anforderungen auf andere Weise eingehalten werden.
Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
Die im Schallgutachten aufgeführten DIN-Normen können bei der Gemeinde Elsdorf eingesehen werden.
- Örtliche Bauvorschrift**
 - Dachgestaltung**
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.
 - Für die Dächer sind im allgemeinen Wohngebiet nur rote, rotbraune und anthrazitfarbene Pfannen in einheitlicher Farbgebung zulässig, wobei eine Begrünung der Dächer zulässig sind.
 - Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung im allgemeinen Wohngebiet sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer) und technische Anlagen (z. B. Aufzüge). Ferner unterliegen Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht den genannten Festsetzungen.
 - Einfriedigungen**
Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur mit einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
 - Grundstücksgestaltung**
Nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken sind gem. § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen und dürfen nicht versiegelt werden. Flächige Abdeckungen von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steinen, Kies o.ä. sind unzulässig.
 - Anzahl der notwendigen Einstellplätze**
Im Plangebiet sind entsprechend § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO pro Wohnung zwei Einstellplätze herzustellen.
 - Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**
Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.
- Nachrichtlicher Hinweis**
Bodenfunde
Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gem. § 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 vorheriger Ausgrabung muss gerechnet werden.

Gemeinde Elsdorf

"Siels Weg"

mit örtlicher Bauvorschrift - Abschrift -



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) hat der Rat der Gemeinde Elsdorf diesen Bebauungsplan Nr. 16 "Siels Weg", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.
Elsdorf, den 09.08.2021
L.S. gez. Fricke
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am 07.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Elsdorf, den 09.08.2021
L.S. gez. Fricke
Gemeindedirektor

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2019 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.11.2021). 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 22.12.2021

Katasteramt Bremervörde
* ausgenommen Flst. 27/2, Flurbereinigungsgebiet, Zuständig Art. Lüneburg, Geschäftsstelle Verden.
L.S. gez. Reimer
(Unterschrift)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara Vahrer Straße 180
Tel.: (0421) 43 571-0 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 16 46 84 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 01.10.2020 / 05.07.2021
28309 Bremen
gez. B. Lichtblau
(instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am 03.03.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.03.2021 bis 30.04.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Elsdorf, den 09.08.2021
L.S. gez. Fricke
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Elsdorf, den
(Fricke)
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Elsdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.07.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Elsdorf, den 09.08.2021
L.S. gez. Fricke
Gemeindedirektor

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 27.08.2021 rechtsverbindlich geworden.
Elsdorf, den 10.12.2021
L.S. gez. Fricke
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Elsdorf, den
(Fricke)
Gemeindedirektor

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.
Elsdorf, den
(Fricke)
Gemeindedirektor

Gemeinde Elsdorf, B-Plan Nr. 16, "Siels Weg", Proj.-Nr. 27/04/059, Größe: 60 x 81,5 cm