

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Gyhum diesen Bebauungsplan Nr. 21 "Auf dem Kampe" bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am 15.07.2021 als Satzung beschlossen.

Gyhum, den 04.11.2021

L.S. H. Fricke
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Gyhum hat in seiner Sitzung am 24.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Auf dem Kampe" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gyhum, den 04.11.2021

L.S. H. Fricke
Gemeindedirektor

Plangrundlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)
Maßstab: 1: 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Datum: © 2020
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze (Stand vom 06.02.2020 / Az.:20-8521-4) vollständig nach. 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 01.02.2022

L.S. G. Schröder
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 "Auf dem Kampe" wurde ausgearbeitet von der

M O R GbR
Scheeßeler Weg 9
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261-81 91 80
E-Mail: info@morarchitekten.de

Rotenburg, den 28.01.2022

K. Oesterling
Planverfasser

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 08.10.2020 gemäß amtlicher Bekanntmachung vom 30.09.2020.

Gyhum, den 04.11.2021

L.S. H. Fricke
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Gyhum hat in seiner Sitzung am 10.03.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 "Auf dem Kampe" und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 "Auf dem Kampe", die Begründung mit Umweltbericht sowie verfügbare umweltbezogene Informationen haben vom 11.05.2021 bis einschließlich 11.06.2021 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Gyhum, den 04.11.2021

L.S. H. Fricke
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Gyhum hat den Bebauungsplan Nr. 21 "Auf dem Kampe" mit textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.2021 als Satzung (§10 BauGB) beschlossen.

Gyhum, den 04.11.2021

L.S. H. Fricke
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 21 "Auf dem Kampe" ist gemäß § 10 BauGB am 07.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 21 "Auf dem Kampe" in Kraft.

Gyhum, den 02.02.2022

L.S. H. Fricke
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

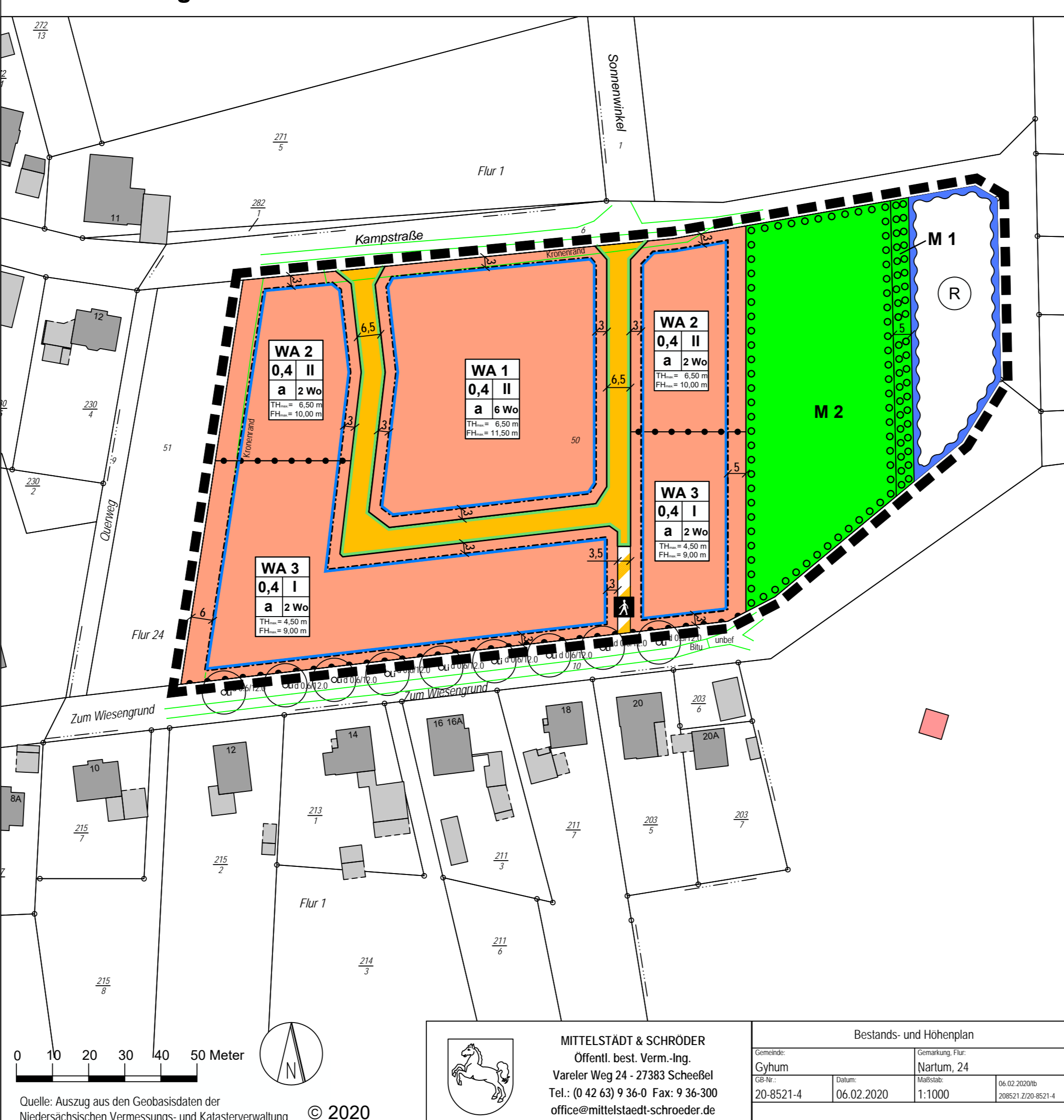
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 21 "Auf dem Kampe" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Gyhum, den

.....
Gemeindedirektor

Planzeichnung

M 1:1.000



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)**
In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3) werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind Gebäudelängen bis zu 25 m zulässig.
3. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt je Einzelhaus 850 m².
4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
5. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)
5.1. Trauf- und Firsthöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Wandaußenfläche und der Oberkante der Dachhaut, die Firsthöhe der oberste Abschluss der Dachhaut, bezogen auf den jeweiligen Bezugspunkt. Bei der Ermittlung der Firsthöhen bleiben Antennen, Schornsteine, Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten unberücksichtigt.
5.2. Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der vorgelagerten Erschließungsstraße. Bei Eckgrundstücken ist die Grundstücksgrenze heranzuziehen, über die die Erschließung des Grundstücks erfolgt.
6. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, dürfen die straßenseitigen Baugrenzen der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten.
7. Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
Die zulässigen Grundflächen dürfen durch Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)**
8.1. Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken
Auf den privaten Grundstücken ist aus gestalterischen Gründen jeweils ein regionaltypischer hochstammiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Nachstehende Arten sind hierfür geeignet: Altländer Pfannkuchen, Boskoop, Bremervörder Winterapfel, Finkenwerder Prinz, Hosteiner Cox. Die Anpflanzungen haben in der auf die Fertigstellung der Hauptgebäude folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) zu erfolgen. Die Bäume sind als Hochstamm mit 10 – 12 cm Stammumfang zu pflanzen.
8.2. Maßnahmenfläche 1 Feldhecke
Auf der Maßnahmenfläche 1 (M1) zum Anpflanzen von Gehölzen ist auf 5 m Breite eine 3-reihige Hecke anzulegen. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste des Maßnahmenblattes V „Feldhecke“ des Landkreises Rotenburg (Wümme), das der Begründung als Anlage beigefügt ist. Dies können z. B. sein: Hainbuche (Carpinus betulus), Steileiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Faulbaum (Rhamnus frangula). Die Pflanzqualität der Sträucher soll je nach Art und Größe betragen: baumartige Gehölze als leichte Heister 100- 150 cm, strauchartige als verpflanzte Sträucher 60 -100 cm, ggf. Hochstämme (Stammumfang 10-12 cm).
8.3. Maßnahmenfläche 2 Streuobstwiese
Auf der Maßnahmenfläche 2 (M2) zum Anpflanzen von Gehölzen ist eine Streuobstwiese im Pflanzraster 8 m x 8 m in flächiger Pflanzung (keine Reihen) anzulegen.
Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste des Maßnahmenblattes VII „Streuobstwiese“ des Landkreises Rotenburg (Wümme), das der Begründung als Anlage beigefügt ist. Dies können z. B. sein: Altländer Pfannkuchen, Boskoop, Bremervörder Winterapfel, Finkenwerder Prinz, Holsteiner Cox. Die Bäume sind als Hochstamm mit 10 – 12 cm Stammumfang zu pflanzen.
Die Streuobstwiese ist mit einer artenreichen Blühwiesenuntersaat anzulegen. Sie ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Obstbäume sind zu ersetzen. Die Blühwiese ist einmal jährlich im Herbst zu mähen.
8.4. Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiss
Die Anpflanzung auf den Maßnahmenflächen 1 und 2 erfolgt durch die Gemeinde Gyhum und ist anschließend zu sichern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Zum Schutz vor Verbiss ist die Anpflanzung mit einem 1,60 m hohen Knotengeflechtzaun einzuzäunen, der nach 5 -8 Jahren zu entfernen ist. Alternativ kann ein Einzelstammschutz erfolgen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 abweichende Bauweise, vgl. Textfestsetzung Nr. 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) hier: Fußweg
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- Grünflächen**
 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
M 1 Maßnahmenfläche 1, vgl. Textfestsetzung 8.2
M 2 Maßnahmenfläche 2, vgl. Textfestsetzung 8.3
- Wasserfläche für die Regelung des Wasserabflusses**
 hier: Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung

- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes, hier: Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Geschossigkeit und Gebäudehöhen (§ 5 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Nutzungsschablone:**
- | WA 2
0,4 II
a 2 Wo
TH _{max} = 6,50 m
FH _{max} = 10,00 m | Art der baulichen Nutzung | |
|---|---------------------------|---|
| | Grundflächenzahl (GRZ) | zul. Zahl der Vollgeschosse |
| | Bauweise | Höchstmögliche Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden |
| | | max. zul. Traufhöhe |
| | | max. zul. Firsthöhe |

- Kennzeichnungen ohne Normcharakter**
 vorhandene Grundstücksgrenzen
 Flurstücksnummern
 vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
 Bemaßung in Metern
 Flurgrenze
 Baumbestand, Art, Durchmesser Stamm/Krone
 Kennzeichnung Abstand Kronenrand

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Geltungsbereich**
Nachstehende örtliche Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Auf dem Kampe“ der Gemeinde Gyhum.
- Dächer (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**
2.1. Dachneigung
Für die Hauptdachflächen der Hauptbaukörper sind im WA 1 nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 20° zugelassen. Im WA 2 und WA 3 beträgt die Mindestdachneigung 25°.
2.2. Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung sind nur Materialien mit matter Oberfläche in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig. Weiterhin zugelassen sind in die Dachflächen integrierte bzw. auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren etc.) und begrünte Dächer.
2.3. Dachgauben und Dacheinschnitte
Die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dacheinschnitten je Dachseite darf insgesamt nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der Dachseite betragen.
- Einfriedungen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)**
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind, mit Ausnahme des festgesetzten Fuß- und Radweges als Grundstückseinfriedungen senkrecht gelattete Holzzäune, Mauern oder Stabmetallzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m oder Lebdenhecken/ Laubhecken zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.
- Stellplätze (gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)**
Je Wohneinheit sind im WA 1 mind. 1,5 und in den WA 2 und WA 3 mind. 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.
- Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften**
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE

- Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde**
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, z. B. Tonscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen, gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 (1) NDSchG meldepflichtig. Die Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung über das weitere Vorgehen zu schützen.
- Altablagerungen**
Tretten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage, so ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Hopfengarten 2, 27356 Rotenburg (Wümme) zu benachrichtigen und die weiteren Arbeiten sind bis auf Weiteres einzustellen.
- Kampfmittel**
Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, zu informieren.
- Baugrundstücke**
Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht überbaubaren Flächen von Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen. Flächenhafte Stein-, Kies- oder Splittschüttungen sowie die Verwendung wasserdichter, nicht durchwurzelbarer Materialien (z.B. Folien/ Vlies) sind daher unzulässig.

Gemeinde Gyhum Ortschaft Nartum Bebauungsplan Nr. 21 "Auf dem Kampe"

ABSCHRIFT

