### PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Elsdorf diesen Bebauungsplan Nr. 19 "Seefeld", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlichen

Elsdorf, den 08.01.2020

gez. H. Fricke Gemeindedirektor

#### VERFAHRENSVERMERKE

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am 08.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Elsdorf, den 08.01.2020

gez. H. Fricke Gemeindedirektor

### 2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.11.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den 25.11.2019

gez. Schröder Öff. best. Verm.-Ing.

#### 3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 "Seefeld" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH Große Straße 49

27356 Rotenburg (Wümme) Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390 E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 22.11.2019

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am 08.01.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 'Seefeld" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Öffentliche Auslegung

gez. M. Diercks

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 "Seefeld" und der Begründung haben vom 24.04.2019 bis zum 27.05.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Elsdorf, den 08.01.2020

gez. H. Fricke

#### 5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 "Seefeld" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 "Seefeld" und der Begründung haben vom BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemeindedirektor

#### 6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Elsdorf hat den Bebauungsplan Nr. 19 "Seefeld" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.09.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Elsdorf, den 08.01.2020

gez. H. Fricke Gemeindedirektor

#### 7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 19 "Seefeld" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht

Der Bebauungsplan Nr. 19 "Seefeld" ist damit am 16.11.2019 rechtsverbindlich geworden.

Elsdorf, den 08.01.2020

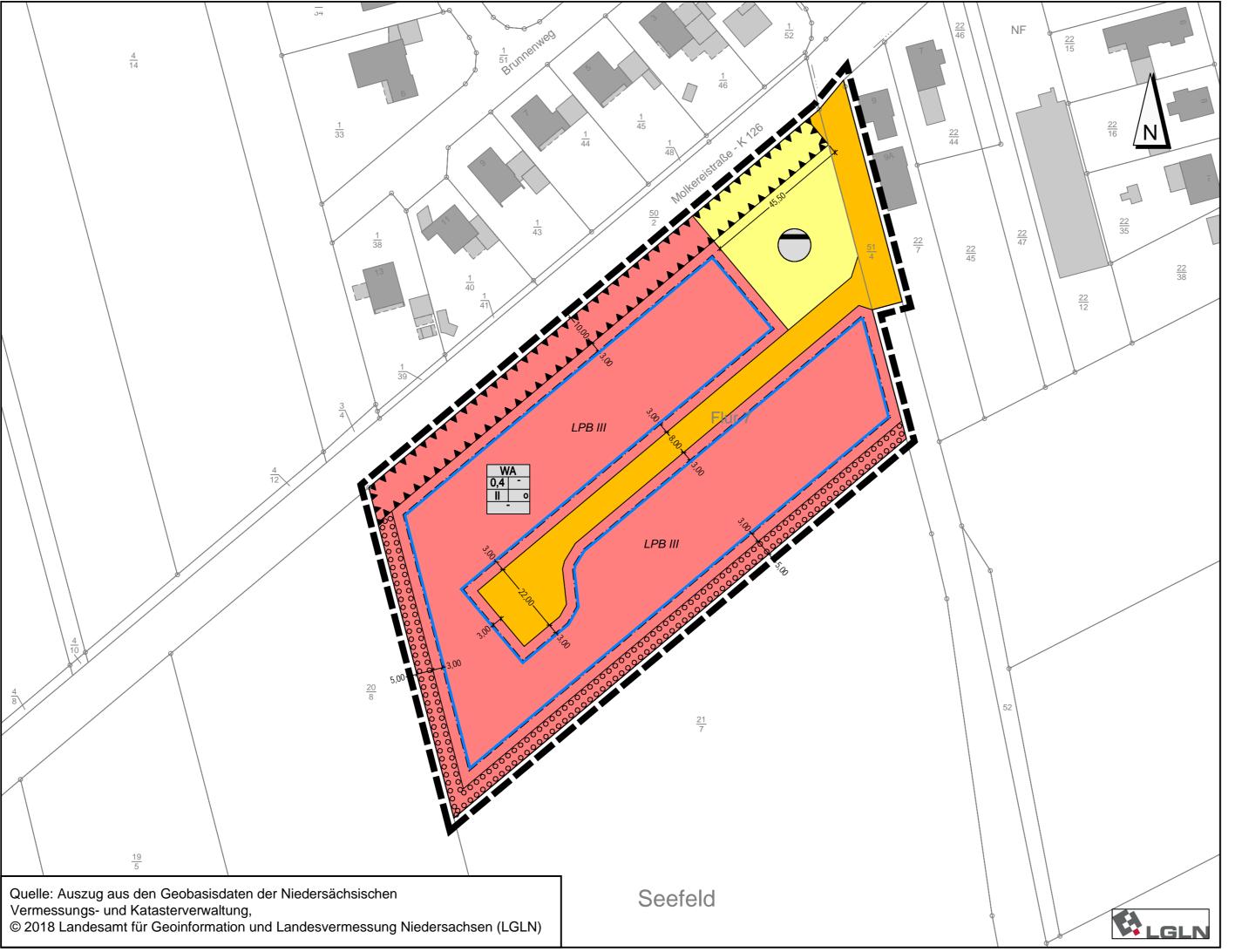
gez. H. Fricke L.S. Gemeindedirektor

#### 8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

nnerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 19 "Seefeld" ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes bzw. sind Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht

Elsdorf, den

Gemeindedirektor



#### **PLANZEICHENERKLÄRUNG** (GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990) 1. Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO) 2. Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO) 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) 4. Verkehr Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) 5. Ver- und Entsorgung Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB) Zweckbestimmung: Oberflächenwasserbeseitigung 6. Naturschutz Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 0000000 (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) 7. Sonstige Planzeichen Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BlmSchG \*\*\*\* hier: Lärmschutzwall (s. Textliche Festsetzung Nr. 4.1) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des hier: Lärmpegelbereich III (s. Textliche Festsetzung Nr. 4.2) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

#### HINWEISE

#### 1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI, I S. 3786).

#### 2. ALTLASTEN

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor. Es wird eine Luftbildauswertung für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition innerhalb des Plangebietes empfohlen.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

#### 3. DENKMALSCHUTZ

Im Gebiet des Bebauungsplanes werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 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 vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

#### 4. ARTENSCHUTZ

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen ist.

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die zulässigen Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2. NEBENANLAGEN UND GARAGEN

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 3. FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

#### Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität		
Bäume				
Betula pendula	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100		
Quercus robur	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120		
Fagus sylvatica	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120		
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120		
Sträucher				
Corylus avellana	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120		
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 60/100		
Prunus spinosa	Schlehe	1 j. v. S. 60/100		
Rhamnus frangula	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120		
Rosa canina	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80		
Salix caprea	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100		
* 2 j. v. S. 60/100 = 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm				

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung des allgemeinen Wohngebietes ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde Elsdorf in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### 4. IMMISSIONSSCHUTZ

- 4.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall entlang der Kreisstraße mit einer Höhe von mindestens 2,5 m zu errichten.
- **4.2** Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Im Lärmpegelbereich III müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Schlaf- und Kinderzimmer, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 für Wohn- bzw. Büroräume einhalten.

Lärmpegel-	"Maßgeblicher	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß	
bereich	Außenlärmpegel"	R'w,res [dB(A)] des Außenbauteils	
	[dB(A)]	Aufenthalts- und Wohn-	Büroräume und
		räume und ähnliches	ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

#### Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109

Im Lärmpegelbereich III ist in schutzbedürftigen Räumen der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.

Die westlichen Außenwohnbereiche im 1. OG und im Staffelgeschoss der südwestlichsten Gebäude, an denen tagsüber der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BlmSchV), Ausgabe Juni 1990 überschritten werden, sind mit aktiven Schallschirmen o.ä. auszustatten, so dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete tagsüber auf den Balkonen bzw. der Dachterrasse eingehalten wird.

4.3 Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BAUGB I.V. MIT § 84 NBAUO

#### 1. DÄCHER

Im Allgemeinen Wohngebiet sind geneigte Dächer nur mit Dacheindeckungen in den Farben rot, braun und anthrazit zulässig.

Ausgenommen von den Örtlichen Bauvorschriften für Dächer sind Flachdächer, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, Dachaufbauten, begrünte Dächer und Solaranlagen.

#### 2. SOCKELHÖHEN

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks, liegen.

#### 3. EINFRIEDUNGEN

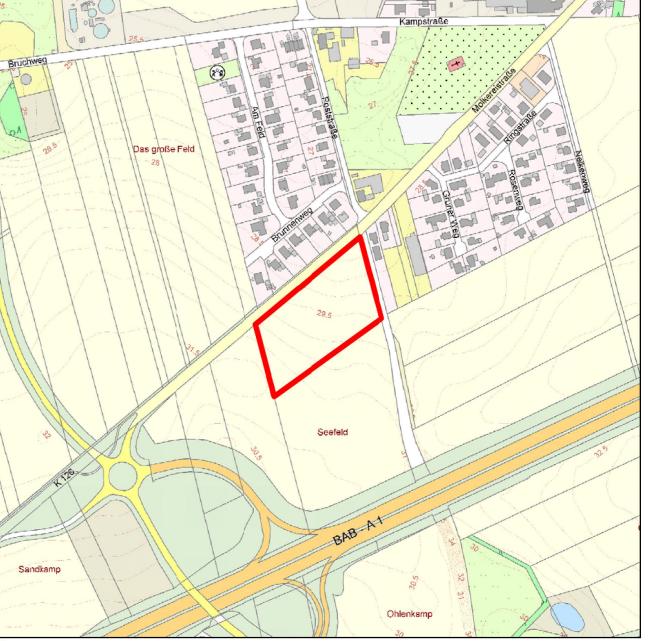
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von Staketenzäunen oder Laubschnitthecken zulässig. Dabei dürfen die Zäune eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

#### 4. ANZAHL DER NOTWENDIGEN EINSTELLPLÄTZE

Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Einstellplätze anzulegen.

### HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen gemäß Nr. 1 und 2 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.



Übersichtsplan aus der AK 5 (1:5.000)

# Gemeinde Elsdorf



## Bebauungsplan Nr. 19

#### "Seefeld"

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB

- Abschrift -

Stand: 28.05.2019 Maßstab: 1.000