PLANUNTERLAGE

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Messpunkt

22/25 Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,3 – Grundflächenzahl

I – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o – Offene Bauweise
(§ 22 BauNVO)

ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

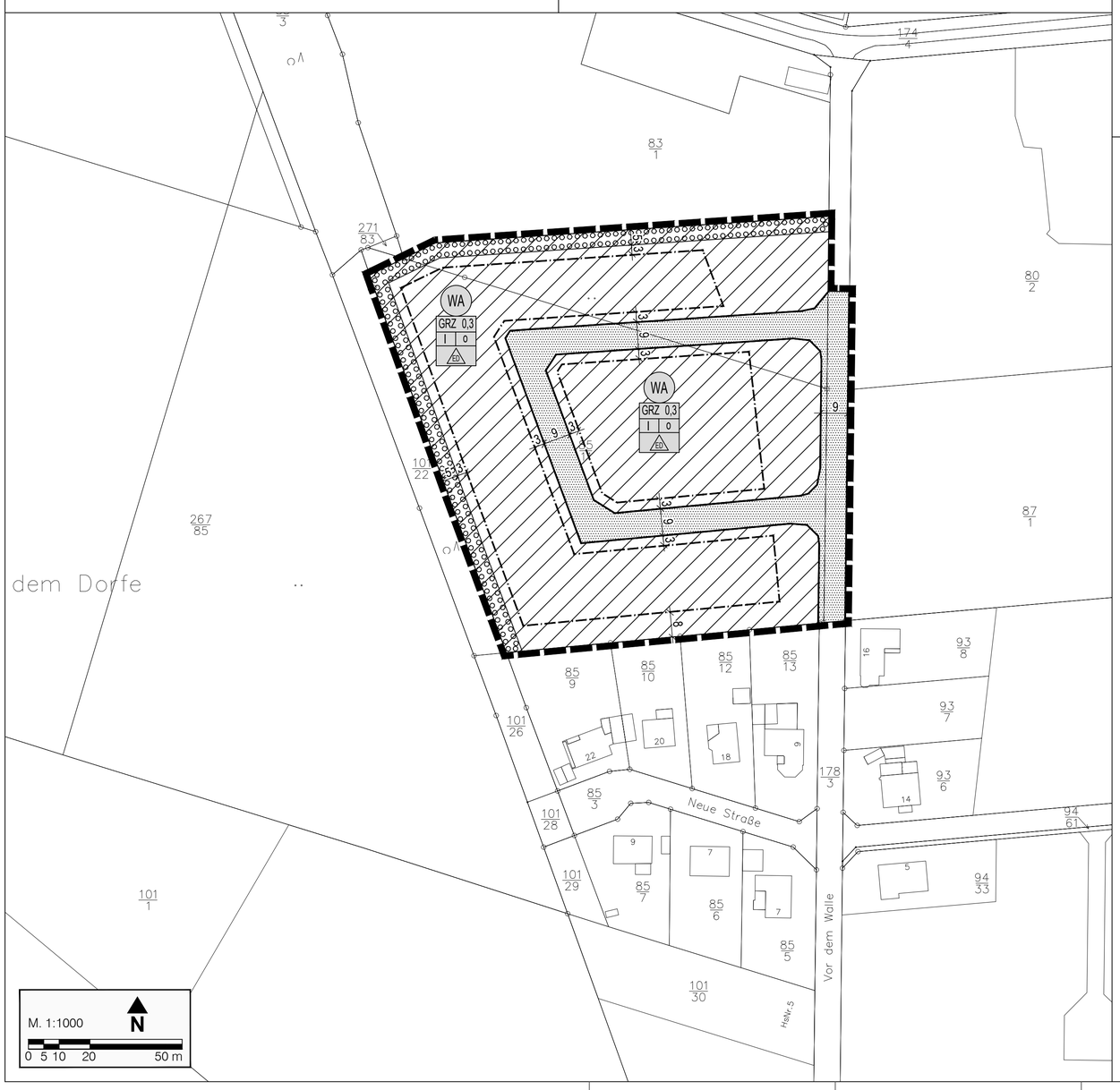
Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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 a BauGB)

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Zuletzt geändert durch Art. 6 G zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite vom 27.3.2020 (BGBl. I S. 587),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBL. I. S. 1057).



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ I - Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 „Hinter dem Dorfe III“ mit örtlichen Bauvorschriften.

§ II - Dächer
Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss zwischen 30° und 50° betragen.

Ausgenommen davon sind begrünte Dächer nur als Flachdächer zulässig.

Als Dachformen sind für die Hauptdachflächen Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig - Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind davon ausgenommen. Ebenso Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

Als Dacheindeckung sind Dachziegel / Dachpfannen in Farbtönen gemäß § IV und begrünte Dächer zulässig. Abweichend davon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente zulässig.

Als Dachaufbauten sind Schlepp-/Satteldachgauben, Dachflächenfenster und Photovoltaik zulässig. Dachaufbauten müssen regelmäßig angeordnet werden und dürfen eine Gesamtlänge von 2/3 der Traufläge nicht überschreiten. Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

Zusätzlich zu den Dachaufbauten sind Frontspieße zulässig. Diese sind von der vorgeschriebenen Dachneigung ausgenommen. Frontspieße dürfen eine Gesamtlänge von 1/3 der Traufläge nicht überschreiten.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche anzubringen. Ein Aufständern der Kollektoren ist unzulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Carports.

§ III - Außenwände
In dem Plangebiet sind ausschließlich zulässig: Klinker / Verblendmauerwerk, Putzfassade oder eine Blockhausbauweise. Hochglänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Wintergärten und gläserne Fassadenvorbauten / -elemente sind von diesen Materialregelungen ausgenommen. Zulässig ist ebenfalls eine Holzverkleidung.

§ IV - Farben
Zulässig im Sinne § II dieser Vorschrift sind Farbtöne, die den folgenden Farben angelehnt an das Farbregister RAL 840 HR entsprechen:

- für Dacheindeckungen:
Rot
Braun
Anthrazit

§ V - Einfriedungen
Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

Hecken aus standortheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste bis 1,80 m Höhe, Staketenzäune oder gemauerte Einfriedungen bis 1,20 m Höhe, letztere in Farbgebung analog der Fassadenmaterialien oder aus örtlichen Feldsteinen.

§ VI - Gestaltung und Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Zur Erhaltung und Stärkung des Artenbestandes und der Artenvielfalt sind private Gartenflächen gem. § 9 Abs. 2 NBauO möglichst strukturreich und naturnah zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) sind unzulässig.

§ VII - Ordnungswidrigkeit
Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 (3) NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 (5) NBauO geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Zulässige Nutzungen im WA, § 4 BauNVO

1.1 Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
- kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 2 Wohneinheiten, § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Pro Gebäude sind im WA-Gebiet max. 2 Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude. Für Doppelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m².

§ 3 Garagen und Nebenanlagen, § 23 BauNVO
Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA-Gebiet entlang der öffentlichen Erschließungsstraße (Planstraße) unzulässig, § 23 (5) BauNVO. Dies gilt nicht für an drei Seiten offene Carports.

§ 4 Grundstückszufahrten, § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Pro Grundstück im WA-Gebiet ist nur eine Zuwegung mit einer Breite von max. 6,0 m zulässig. Diese muss auch den Zugang zum Grundstück enthalten.

§ 5 Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB
5.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zu verwenden oder örtlich zu versickern. Befindet sich unterhalb der Mulden Auelehm ist ein Bodenaustausch durchzuführen.

5.2 Das auf den öfftl. Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist in straßenbegleitende Mulden zu versickern. Befindet sich unterhalb der Mulden Auelehm ist ein Bodenaustausch durchzuführen.

§ 6 Naturschützerisch-grünordnerische Festsetzungen
6.1 Je Wohnbaugrundstück ist ein standortheimischer Laubbaum (St.U 12/14 cm) / Obstbaum gem. Pflanzliste alter Sorten auf dem Grundstück zu setzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

6.2 Es ist in dem 5,00 m breiten Streifen eine dreireihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern / Sträuchern vorzunehmen (keine Obstgehölze).

Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1 bis 1,50 m, in den Reihen 1,25 bis 1,50 m. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 5-7 Stck. zu pflanzen. 40% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen. Alle 10 m ist ein Hochstamm zu setzen.

Die Pflanzflächen sind gegen Verbiss zu schützen (mind. 3 Jahre).

6.3 Die Pflanzungen auf den Grundstücken erfolgen durch die Grundstückseigentümer spätestens nach Fertigstellung des Bauvorhabens.

6.4 Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Grethem. Auf Grundlage von § 178 BauGB kann die Gemeinde Grethem den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb der gesetzten Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

6.5 Pflanzliste

Bäume: Hochstämme (ggf. auch als Heister)

Sorbus aucuparia (Eberesche)	Tilia cordata (Winterlinde)
Quercus robur (Stieleiche)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Betula pendula (Hängebirke)

Obstbäume und Wildobst (z.B. Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche)

Hecken und Feldgehölze: Heister

Rhamnus frangula (Faulbaum)	Corylus avellana (Hasel)
Crataegus sp. (Weißdorn)	Acer campestre (Feldahorn)
Prunus spinosa (Schlehe)	Prunus avium (Waldkirsche)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	

Sträucher:
Rosa canina (Hundsrose)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Rubus idaeus (Himbeere)

Obstbäume (Hochstämme):
Äpfel
Krügers Dickstiel
Danziger Kantapfel
Kasseler Renette
Adersleber Calvill
Sulinger Grünling

Birnen
Bosc´s Flaschenbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Köstliche von Charneux
Kirschen / Pflaumen
Dolleseppler
Brennkirsche
Frühzwetsche

oder jeweils verwandte standortheimische Arten.

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Denkmalschutz
Im Plangebiet befindet sich der Altackerfeld Büchten FStNr. 18, zudem sind im Luftbild Bodenverfärbungen zu erkennen, die möglicherweise als Siedlungsgruben gedeutet werden können.

Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es daher erforderlich, den Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“, § 14 „Bodenfunde“, § 22 „Anzeigepflicht“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

II. Bodenschutz
Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

III. Artenschutz
Um Beeinträchtigungen von Brutvögeln zu vermeiden, ist die Baufeldfreiräumung grundsätzlich nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar 28./29 2. (außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig.

IV. Lautäußerungen durch Weidetiere (Landwirtschaft)
Unmittelbar westlich und östlich des Plangebietes befinden sich Rinderweiden, auf denen sich die Rinder auch zur Nachtzeit aufhalten. Die Rinder verursachen während der Brunstperiode verstärkt arttypische Lautäußerungen. Hierbei kommt es nachts zu Richtwertüberschreitungen. Lautäußerung von landwirtschaftlich genutzten Weidetieren im dörflichen Umfeld sind als ortsüblich zu bezeichnen und zu dulden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, insbesondere zur Wahrung des gesunden Schlafes, sind Schlaf- und Kinderzimmer abgewandt der Schallquelle im Rahmen der Grundrissgestaltung zu planen und es wird der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungsanlagen empfohlen.

V. Einsichtnahme von Normen und Regelwerken
Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke liegen im Rathaus der Samtgemeinde Ahlden bereit.

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie §§ 10 sowie 13b des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und §§ 80, 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 45) hat der Rat der Gemeinde Grethem den Bebauungsplan Nr. 9 „Hinter dem Dorfe III“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Grethem, den 15.07.2021
gez. Niemann L. S.
Der Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grethem hat in seiner Sitzung am 27.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Hinter dem Dorfe III“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 b BauGB am 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grethem, den 15.07.2021
gez. Niemann L. S.
Der Gemeindedirektor

Kartengrundlage
Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2021
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.04.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Bad Fallingbostel, den 24.06.2021

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
Kataster amt Fallingbostel - Siegel
gez. Wittkugel

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 „Hinter dem Dorfe III“ mit örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Grethem wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GmbH, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30 880 Laatzen.

Laatzen, den 22.06.2021 gez. Schneider
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grethem hat in seiner Sitzung am 22.03.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 „Hinter dem Dorfe III“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 21.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 „Hinter dem Dorfe III“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 29.04.2021 bis 31.05.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 b BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB BauGB mit Schreiben vom 26.04.2021 beteiligt.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen auf der Homepage der Gemeinde Grethem zur Verfügung gestellt.

Grethem, den 15.07.2021
gez. Niemann L. S.
Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Grethem hat den Bebauungsplan Nr. 9 „Hinter dem Dorfe III“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 b BauGB in seiner Sitzung am 21.06.2021 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Grethem, den 15.07.2021
gez. Niemann L. S.
Der Gemeindedirektor

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 9 „Hinter dem Dorfe III“ mit örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Grethem ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 14.07.2021 in Kraft getreten.

Grethem, den 15.07.2021
gez. Niemann L. S.
Der Gemeindedirektor

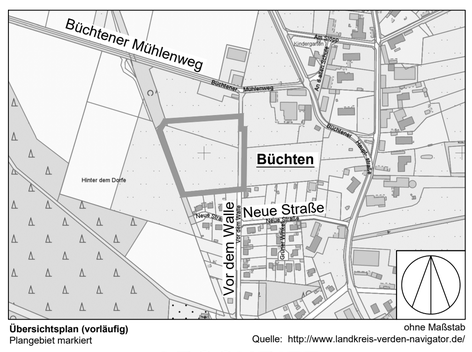
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 9 „Hinter dem Dorfe III“ mit örtlichen Bauvorschriften sind
- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

nicht geltend gemacht worden.

Grethem, den
L. S.
Der Bürgermeister

Gemeine Grethem
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 9
„Hinter dem Dorfe III“
mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan (vorläufig)
Plangebiet markiert
ohne Maßstab
Quelle: http://www.landkreis-verden-navigator.de/

ABSCHRIFT

Beglaubigungsvermerk

Die vorliegende Abschrift zum Bebauungsplan Nr. 9, der Gemeinde Grethem stimmt mit der Urschrift vollständig überein.

L. S.

Verfahren § 13b BauGB

Stand: Satzungsbeschluss - 08.06.2021

19233