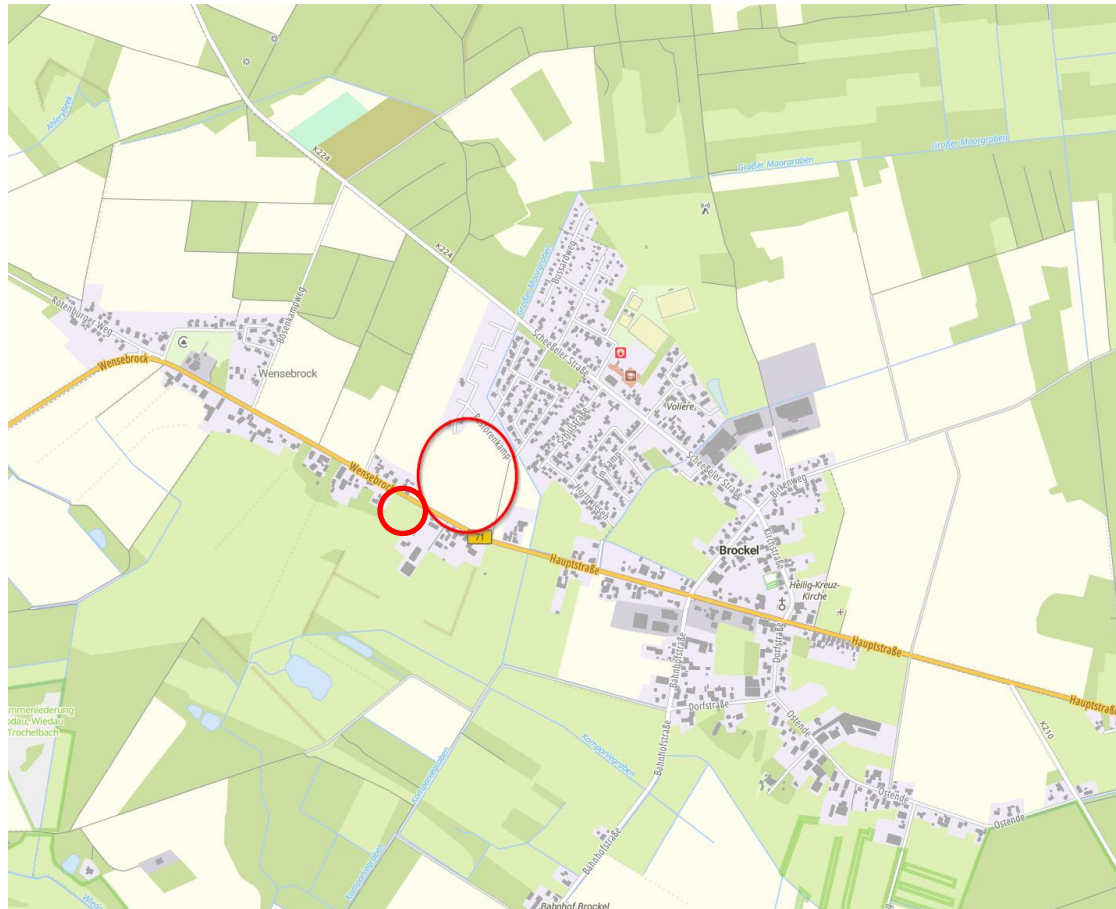


Bebauungsplan Nr. 23 „Pastorenkamp“ -Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung nach § 3(1) und 4 (1) BauGB-

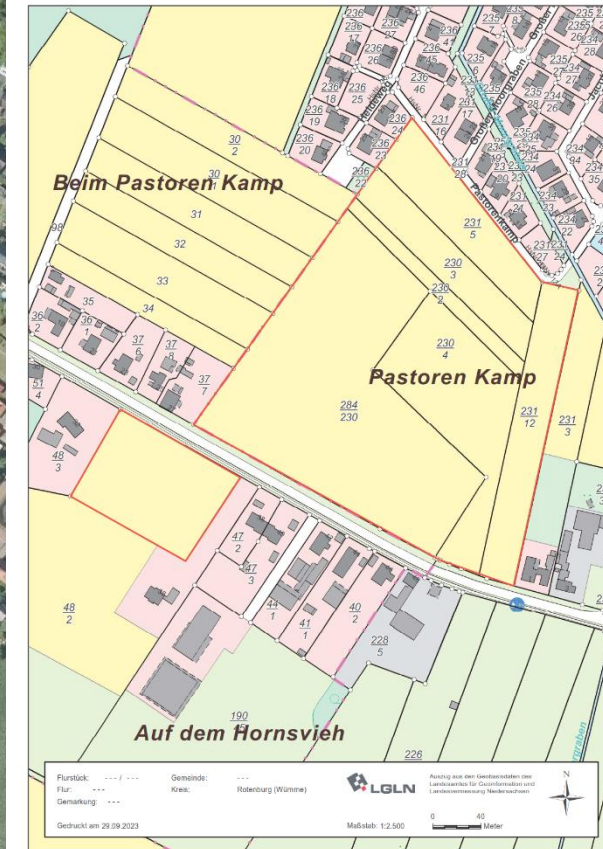


Dipl.-Ing. (FH) / M.Sc. Matthias Diercks

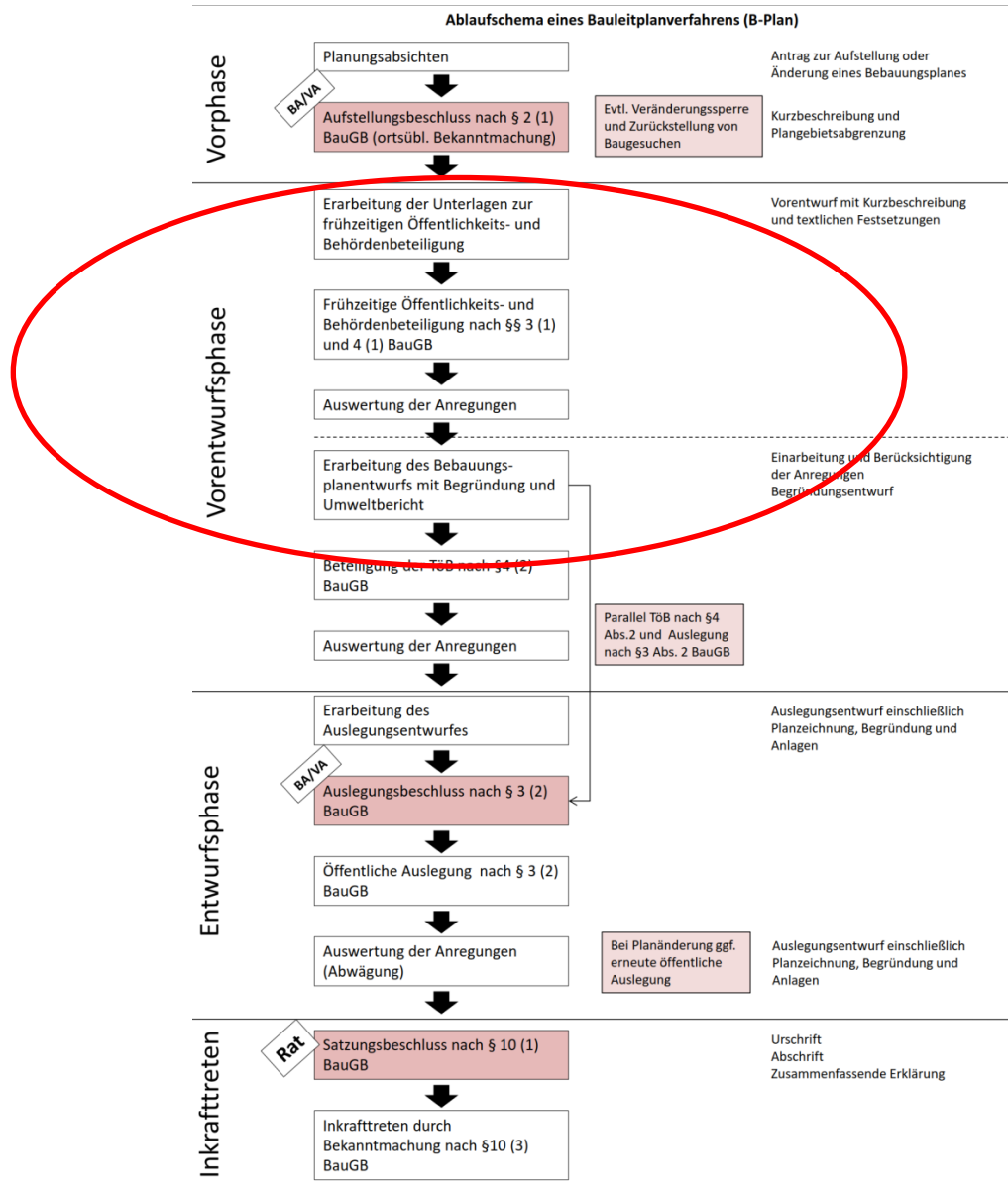
Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Quelle: LGLN

Übersicht Luftbild / Plangebiet



Quelle: LGLN

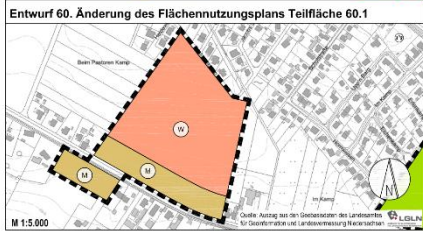


<p>Präambel und Ausfertigung</p> <p>Auf Grund der §§ 1 (1) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 54 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NiedKommVG) hat der Rat der Samtgemeinde Bothel in seiner Sitzung vom ____ 20____ die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bothel beschlossen.</p> <p>Bothel, den ____ 20____</p> <p>Samtgemeindebürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Bothel hat in seiner Sitzung am ____ 20____ dem Entwurf der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bothel und der Begründung mit Unverzichtbar zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ist in der Zeit vom ____ 20____ bis zum ____ 20____ öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Entwurf der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bothel, die Begrenzung mit Unverzichtbar und die sonstigen verfügbaren Umweltbezugsdaten sind ab dem ____ 20____ bis einschließlich ____ 20____ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Bothel, den ____ 20____</p> <p>Samtgemeindebürgermeister</p>
<p>Verfahrensvermerke</p> <p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Samtgemeinde Bothel hat in seiner Sitzung am 13.12.2022 die Aufstellung der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bothel beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ____ 20____ bis zum ____ 20____ öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Bothel, den ____ 20____</p> <p>Samtgemeindebürgermeister</p>	<p>Feststellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Samtgemeinde Bothel hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 2 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ____ 20____ die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bothel mit Begründung beschlossen.</p> <p>Bothel, den ____ 20____</p> <p>Samtgemeindebürgermeister</p>
<p>Plangrundlage</p> <p>Kartengrundlage: Amtliche Karte (AKS)</p> <p>Maßstab: 1:5.000</p> <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)</p> <p>Datum: © 2024</p> <p>Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)</p>	<p>Genehmigung</p> <p>Die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bothel ist mit Verfügung (Az.: _____) vom heutigen Tage gem. § 6 BauGB genehmigt.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den ____ 20____</p> <p>Landkreis Rotenburg (Wümme) Der Landrat</p>
<p>Planverfasser</p> <p>Der Entwurf dieser 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bothel wurde angefertigt von:</p> <p>Bodo M. O. R. ParfG mbH, Scheffelweg 9, 27356 Rotenburg (Wümme), Tel.: 0421-81 91 80, E-Mail: info@parf Architekten.de</p> <p>Rotenburg, den ____ 20____</p> <p>Planverfasser</p>	<p>Bekanntmachung</p> <p>Die Genehmigung der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bothel ist gem. § 8 (1) BauGB am ____ im _____ bekannt gemacht worden.</p> <p>Die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bothel ist damit am _____ wirksam geworden.</p> <p>Bothel, den ____ 20____</p> <p>Samtgemeindebürgermeister</p>
<p>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom ____ 20____ bis ____ 20____ gemäß amtlicher Bekanntmachung in der Zeit vom ____ 20____ bis zum ____ 20____</p> <p>Bothel, den ____ 20____</p> <p>Samtgemeindebürgermeister</p>	<p>Verletzung von Vorschriften</p> <p>Innerehalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Änderung Nr. 60 des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bothel sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bauplanes und Flächennutzungsplanes und Mängel des Abwägungsverganges beim Zustandekommen der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bothel nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Bothel, den ____ 20____</p> <p>Samtgemeindebürgermeister</p>

Planzeichenerklärung

Es gilt die Bebauungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017.

1. Art der baulichen Nutzung	3. Sonstige Planzeichen
Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)	Grenze der räumlichen Änderung des Flächennutzungsplans
Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)	
2. Flächen für die Landwirtschaft und Wald	
Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)	



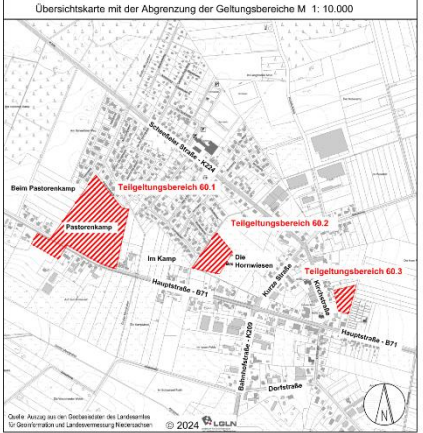
Samtgemeinde Bothel

60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bothel/ Ortschaft Brockel

SCOPING

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

15.04.2024

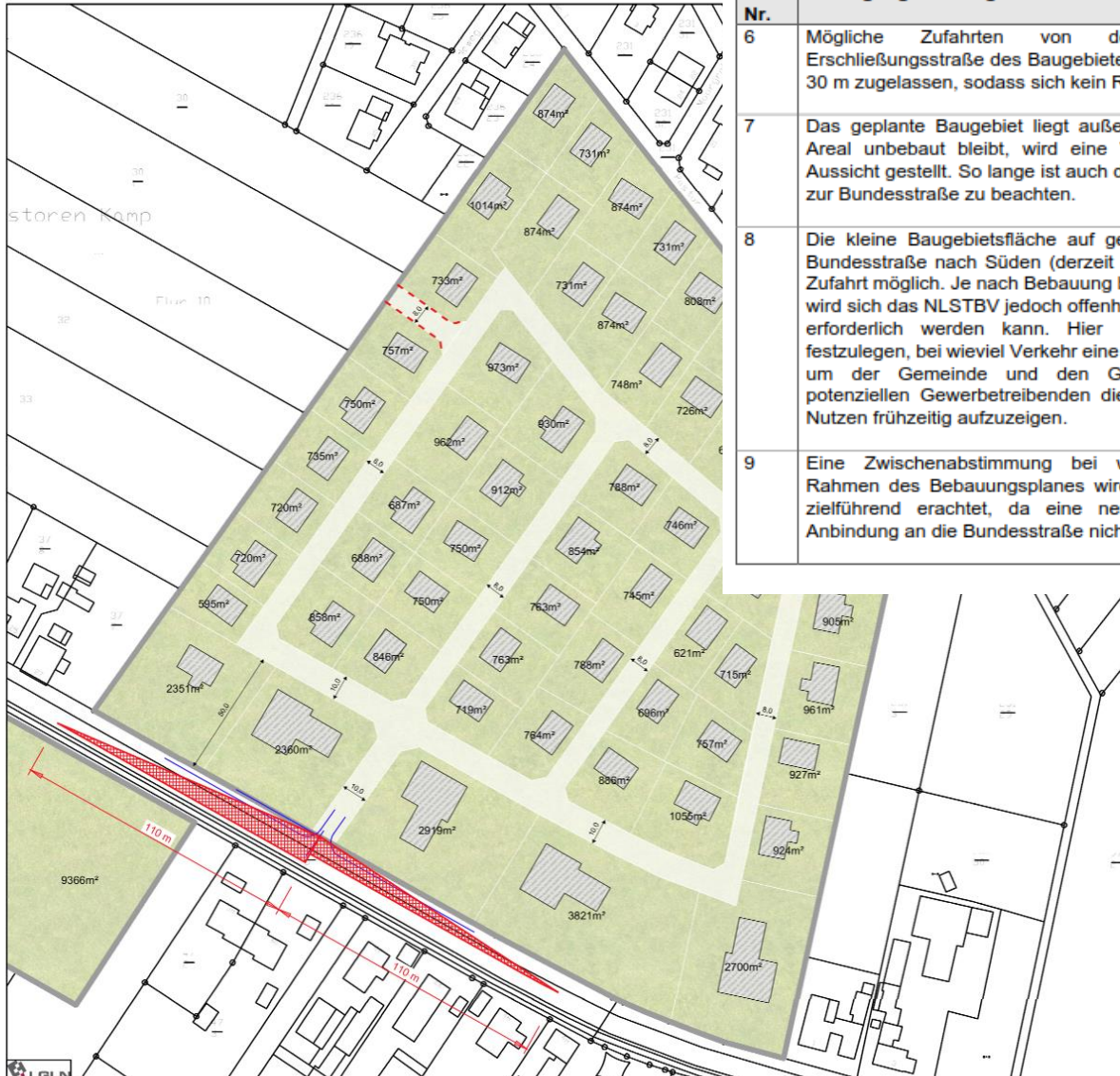




Folgende Punkte wurden besprochen und festgelegt:

Lfd. Nr.	Festlegungen / Ereignisse / Aktivitäten	Betrifft	Aufgabe
	<p><u>Ausgangslage</u> Die Gemeinde Brockel plant nördlich der B 71 ein neues Baugebiet. Zur Bundesstraße ist eine Mischnutzung vorgesehen. Südlich der B 71 auf einer weiteren landwirtschaftlichen Fläche ist ebenfalls eine gemischte Nutzung vorgesehen.</p> <p><u>Fragestellung:</u> Welche Erschließungsmöglichkeiten von der Bundesstraße B 71 zum neuen Baugebiet sind möglich?</p>	Alle	Kenntnis
1	Eine Erschließung von der Bundesstraße 71 für ein neues Baugebiet nördlich der Bundesstraße ist nur möglich, wenn begründet wird, dass der Verkehr nicht über die bestehenden Gebiete im Norden von der Kreisstraße erfolgen kann.	Gemeinde, PGN, Verkehrsgutachter	Begründung erarbeiten
2	Wenn eine nachvollziehbare Begründung erfolgt, ist eine Verbindung der verkehrlichen Erschließung über die nördlichen Baugebiete zum neuen Baugebiet auszuschließen. Lediglich eine Verbindung von Fuß- und Fahrradverkehr ist zulässig.	PGN	Vorbereitung Bebauungsentwurf für frühzeitige Beteiligungen
3	Bei Erfüllung der Punkte 1 und 2 kann seitens des NLSTBV eine Zufahrt in Aussicht gestellt werden, um das neue Baugebiet an die Bundesstraße zu erschließen. Erforderlich dafür sind der Ausbau einer Abbiegespur sowie der Bau eines Fahrbahnteilers, um den gegenüberliegenden Fuß- und Radweg zu erreichen. Hierfür ist vorab im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine verkehrstechnische Untersuchung erforderlich.	Gemeinde	Beauftragung eines Verkehrsgutachters für frühzeitige Beteiligungen
4	Um ein separates Planfeststellungsverfahren zu vermeiden, ist die Verkehrsfläche im Bereich des zu planenden Fahrbahnteilers und Abbiegespur mit in die Überplanung einzubeziehen und als Verkehrsfläche festzusetzen. Für die Bauleitplanung sind dann Vorentwürfe des Ausbaus der Bundesstraße samt Erläuterungen beizufügen.	Gemeinde	Beauftragung eines Erschließungsplaners im Bebauungsplanverfahren
5	Bei der Lage der Abbiegespur ist die Gemeinde aufgrund der geraden Strecke flexibel. Hier gibt es zu Beginn keine Zwangspunkte.	Erschließungsplaner	Festlegung Lage (Vorentwurf) im Bebauungsplanverfahren

Datum: 17.07.2024 Gez: js	M 1:1.500 0 15 30 Meter N
------------------------------	---------------------------------



Lfd. Nr.	Festlegungen / Ereignisse / Aktivitäten	Betrifft	Aufgabe
6	Mögliche Zufahrten von der neu angebotenen Erschließungsstraße des Baugebietes sind erst in einer Tiefe von 30 m zugelassen, sodass sich kein Rückstau ergibt.	PGN	Festsetzung Zu- und Abfahrtsverbot
7	Das geplante Baugebiet liegt außerhalb der OD. Solange das Areal unbebaut bleibt, wird eine Verlegung der OD nicht in Aussicht gestellt. So lange ist auch die Bauverbotszone von 20 m zur Bundesstraße zu beachten.	Gemeinde	Kenntnis
8	Die kleine Baugebietsfläche auf gegenüberliegender Seite der Bundesstraße nach Süden (derzeit als MI geplant) ist über eine Zufahrt möglich. Je nach Bebauung bzw. Zu- und Abfahrtsverkehr wird sich das NLSTBV jedoch offenhalten, dass eine Abbiegespur erforderlich werden kann. Hier ist im weiteren Verfahren festzulegen, bei wieviel Verkehr eine Abbiegespur notwendig wird, um der Gemeinde und den Grundstückseigentümer bzw. potenziellen Gewerbetreibenden die Abwägung zu Kosten und Nutzen frühzeitig aufzuzeigen.	Gemeinde Verkehrsgutachter	Klärung im Bebauungsplanverfahren
9	Eine Zwischenabstimmung bei weiteren Erkenntnissen im Rahmen des Bebauungsplanes wird von beiden Beteiligten als zielführend erachtet, da eine neue Erschließung ohne die Anbindung an die Bundesstraße nicht erfolgen kann.	Alle	Kenntnis

Netto-Bauland Mischg.: 9.365 m²

Brockel

Bebauungsentwurf

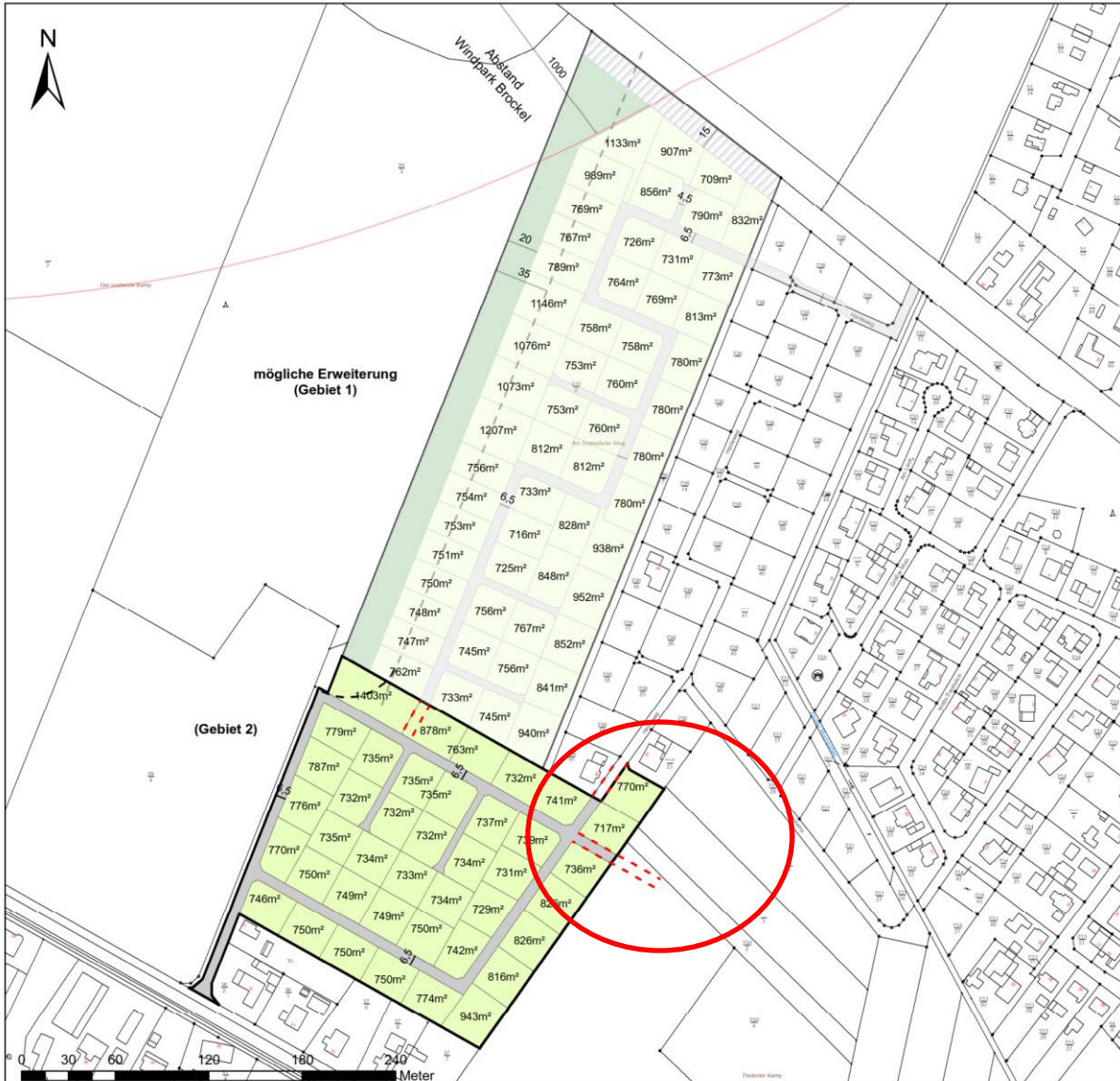
- Pastorenkamp -

PGN ARCHITEKTEN
STADTPLANER
INGENIEURE

GEMEINDE **Brockel**

Datum: 17.07.2024
Gez: js

M 1:1.500



Gesamtvariante 2

Gebiet 1 (nördlich)

	Brutto-Bauland:	61.700 m ²
	Straßenverkehrsfläche:	4.500 m ² + 900 m ²
	Abstand K 224 (Anpflanzung):	2.300 m ²
	Ausgleichsfläche:	9.100 m ²
	Netto-Bauland:	45.800 m ²

Anzahl Grundstücke: 56

Gebiet 2 (südlich)

	Brutto-Bauland:	37.100 m ²
	Straßenverkehrsfläche:	5.300 m ²
	Netto-Bauland:	31.800 m ²

Anzahl Grundstücke: 41

Gemeinde Brockel Bebauungsentwurf

-Am Scheeßeler Weg II - südl. Erweiterung-

PGN ARCHITECTEN
STADTPLANER
INGENIEURE



Datum: 22.01.2021
Gez: km

M 1:2.500





Nördl. Fläche (ca.)

	Straßenverkehrsfläche:	8.800 m ²
	Netto-Bauland Wohnen:	43.925 m ²
	Netto-Bauland Mischg.:	14.175 m ²
	Geltungsbereich:	66.900 m ²
	Gebäude	

Sonstiges

Wohnbaugrundstücke: 55

Grundstücke Mischg.: 5

Südl. Fläche (ca.)

	Netto-Bauland Mischg.:	9.365 m ²
--	------------------------	----------------------

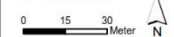
Brockel Bebauungsentwurf - Pastorenkamp -

PGN ARCHITEKTEN
STADTPLANER
INGENIEURE



Datum: 17.07.2024
Gez: js

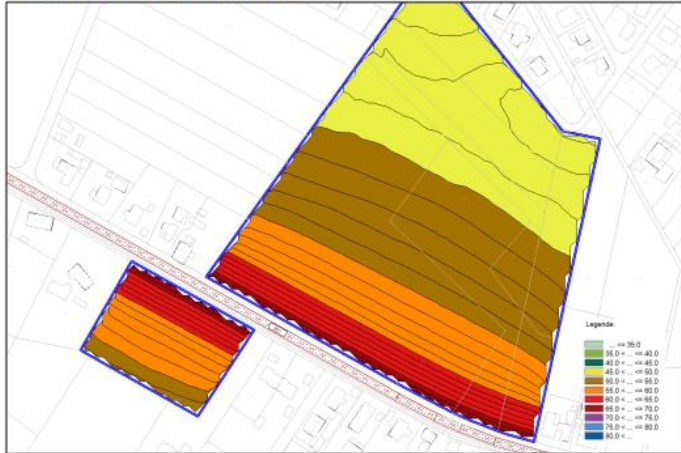
M 1:1.500



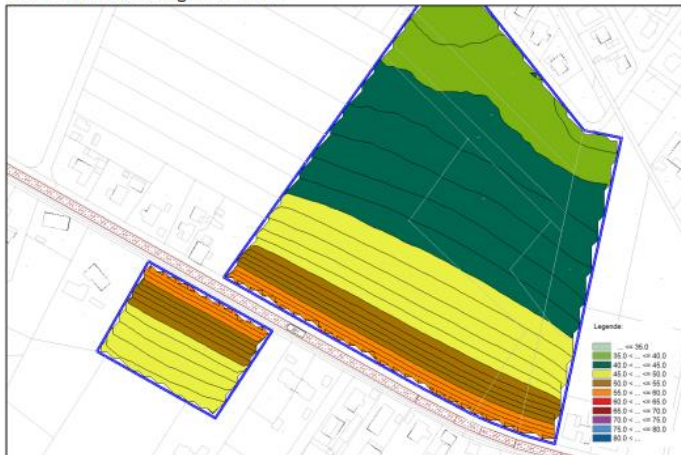
Ergebnisse Verkehr

BP Pastorenkamp, Gemeinde Brockel

Immissionsraster für die Tageszeit
Freie Schallausbreitung in 5 m Höhe



Immissionsraster für die Nachtzeit
Freie Schallausbreitung in 5 m Höhe



Fazit und Maßnahmen

An der Plangebietsgrenze berechnen sich Beurteilungspegel von ca. 66 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts und für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden damit erheblich überschritten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird tags und nachts unterschritten. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen wie folgt zu prüfen:

1. Verschiebung der Baugrenzen:

In 15 m Abstand zur Plangebietsgrenze berechnen sich Beurteilungspegel von ca. 63 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. In 25 m Abstand zur Plangebietsgrenze berechnen sich Beurteilungspegel von ca. 61 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts. In 35 m Abstand zur Plangebietsgrenze berechnen sich Beurteilungspegel von ca. 59 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts.

2. Geschwindigkeitsreduzierung:

Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf Höhe des Plangebietes von 70 km/h auf 50 km/h würde eine Pegelreduzierung von ca. 2-3 dB bewirken.

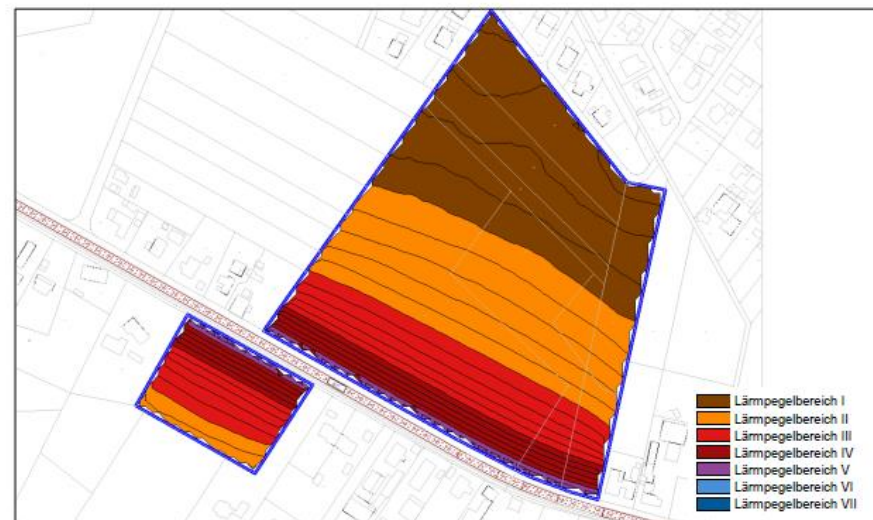
3. Lärmschutzwand und/oder Lärmschutzwand

Mit einer ca. 2,5 m hohen Maßnahme entlang der Straße ließen sich z.B. in 25 m Abstand zur Plangebietsgrenze relevante Pegelreduzierungen für das EG (ca. 10 dB) und für das OG (ca. 6 dB) erreichen.

Auch Kombinationen der Maßnahmen können sinnvoll sein.

Lärmpegelbereiche

BP Pastorenkamp, Gemeinde Brockel





Nördl. Fläche (ca.)

- Straßenverkehrsfläche: 8.800 m²
- Netto-Bauland Wohnen: 43.925 m²
- Netto-Bauland Mischg.: 14.175 m²
- Geltungsbereich: 66.900 m²
- Gebäude

Sonstiges

- Wohnbaugrundstücke: 55
- Grundstücke Mischg.: 5

Südl. Fläche (ca.)

- Netto-Bauland Mischg.: 9.365 m²

Brockel Bebauungsentwurf - Pastorenkamp -

PGN ARCHITEKTEN
STADTPLANER
INGENIEURE



Datum: 17.07.2024
Gez: js

M 1:1.500
0 15 30 Meter





TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
In Paragraph 13, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauO (Landwirtschaft, Nutzung von Grünflächen und Freizeitanlagen).

2. MINDESTFORMALDATENBESTIMMUNGEN
In Paragraph 13 Abs. 1 Nr. 2 BauO (Mindestbauhöhe 10,0 m, Dachhöhe 10,0 m, Grundfläche 400 qm).

3. ZONE DER BEBAUUNGSFORMEN
In Paragraph 13 Abs. 1 Nr. 3 BauO (Bauweise 2 Wohnbauweise (Bauweise 1) und Bauweise 3 (Bauweise 2)).

4. NEBENANLAGE UND GARAGEN
In Paragraph 13 Abs. 1 Nr. 4 BauO (Nebenanlage und Garage gemäß § 10 BauO).

5. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
In Paragraph 13 Abs. 1 Nr. 5 BauO (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 11 BauO).

6. ERHALT UND ANPFLANZUNG VON RÄUMEN UND STRÄUCHERN
In Paragraph 13 Abs. 1 Nr. 6 BauO (Erhalt und Anpflanzung von Räumen und Sträuchern gemäß § 12 BauO).

7. PFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN
In Paragraph 13 Abs. 1 Nr. 7 BauO (Pflanzung von Einzelbäumen auf den Grundstücken gemäß § 13 BauO).

8. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
In Paragraph 13 Abs. 1 Nr. 8 BauO (Öffentliche Grünfläche gemäß § 14 BauO).

9. ZUELDNUNG VON AUSGLEICHMASSNAHMEN
In Paragraph 13 Abs. 1 Nr. 9 BauO (Zueldnung von Ausgleichmassnahmen gemäß § 15 BauO).

10. BAUBABSCHNITTE
In Paragraph 13 Abs. 1 Nr. 10 BauO (Baubabschnitte gemäß § 16 BauO).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. DÄCHER
1.1 m WA sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 30 Grad zulässig.
1.2 m WA sind Dachneigungen von mehr als 30 Grad zulässig.
1.3 m WA sind Dachneigungen von mehr als 30 Grad zulässig.
1.4 m WA sind Dachneigungen von mehr als 30 Grad zulässig.
1.5 m WA sind Dachneigungen von mehr als 30 Grad zulässig.

2. TRAUFL- UND SOCKELNÖHEN
2.1 m WA sind nur Trauf- und Sockelhöhen von mehr als 30 Grad zulässig.
2.2 m WA sind nur Trauf- und Sockelhöhen von mehr als 30 Grad zulässig.

3. ERDFÜHRUNGEN
3.1 m WA sind nur Erdführungen von mehr als 30 Grad zulässig.
3.2 m WA sind nur Erdführungen von mehr als 30 Grad zulässig.

4. GRÜNDUNGSVORRICHTUNGEN
4.1 m WA sind nur Gründungsmaßnahmen von mehr als 30 Grad zulässig.
4.2 m WA sind nur Gründungsmaßnahmen von mehr als 30 Grad zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Algemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl: Höchstmaß

Anzahl der Vollgeschosse: Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offere Bauweise, mit Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO)

Verkehrsfächern

Staubverkehrsfächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauO)

Grünflächen

Örtliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauO) hier: Grünflächenstreifen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauO)

Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 30 BauO)

Sonstige Planzeichen

Grenze des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauO)

BA 2 gekennzeichneter Baubereich

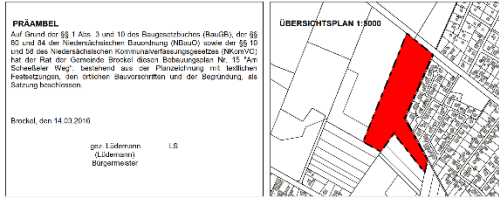
VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Planunterlagen sind in der Form und Weise erstellt, die die Anforderungen an die Darstellung der Planunterlagen erfüllt.	2. Die Planunterlagen sind in der Form und Weise erstellt, die die Anforderungen an die Darstellung der Planunterlagen erfüllt.	3. Die Planunterlagen sind in der Form und Weise erstellt, die die Anforderungen an die Darstellung der Planunterlagen erfüllt.	4. Die Planunterlagen sind in der Form und Weise erstellt, die die Anforderungen an die Darstellung der Planunterlagen erfüllt.
5. Die Planunterlagen sind in der Form und Weise erstellt, die die Anforderungen an die Darstellung der Planunterlagen erfüllt.	6. Die Planunterlagen sind in der Form und Weise erstellt, die die Anforderungen an die Darstellung der Planunterlagen erfüllt.	7. Die Planunterlagen sind in der Form und Weise erstellt, die die Anforderungen an die Darstellung der Planunterlagen erfüllt.	8. Die Planunterlagen sind in der Form und Weise erstellt, die die Anforderungen an die Darstellung der Planunterlagen erfüllt.

FRÄMDEL
Auf dem Gebiet des § 1 Abs. 1 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 35 und § 34 des Niedersächsischen Bauordnungsgesetzes (NBauO) sowie der §§ 10 und 11 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Erkerde diesen Bebauungsplan Nr. 15 „Am Scheeßeler Weg“ beschlossen und die Planzeichnung mit bestmöglichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung als Satzung beschlossen.

Bekannt, den 14.03.2016

per: Lüdemann
Lüdemann
Bürgermeister



Gemeinde Erkerde

Bebauungsplan Nr. 15

„Am Scheeßeler Weg“

mit örtlichen Bauvorschriften

Abschrift

Maßstab 1:1000
Stand: 29.10.2015



1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Im Mischgebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

1.4 Im Mischgebiet sind ausnahmsweise zugelassene Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßEN

Im Allgemeinen Wohngebiet muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB pro Einzelhaus mindestens 700 qm, pro Doppelhaushälfte mindestens 400 qm betragen.

3. ZAHL DER WOHNUNGEN

Im WA und MI sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

4. NEBENANLAGEN UND GARAGEN

5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

2.1 Im Mischgebiet ist die Höhe der baulichen Anlagen auf eine Oberkante (OK) von 12,00 m Höhe (gemessen von der endgültigen Fahrbahnoberkante der angrenzenden Gemeindestraße in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) begrenzt. Ausgenommen hiervon sind turmartige Aufbauten (z.B. Schornsteine), technische Anlagen mit einer Grundfläche bis zu 10 m² und untergeordnete Bauteile.



BAUABSCHNITTE

Der zweite Bauabschnitt (BA 2) darf gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst in Anspruch genommen werden, wenn im ersten Bauabschnitt (BA 1) mindestens 80 % der Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes bebaut sind.

5. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Regelung im weiteren Verfahren:

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an den Außenseiten.

Einzelbäume:

Pro Baugrundstück sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

- 1 standortgemäßer und gebietstypischer Baum, wie Stieleiche (*Quercus robur*), Buche (*Fagus sylvatica*), Linde (*Tilia cordata*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) oder Sandbirke (*Betula pendula*); Qualität: Hochstamm, 3xv. Stammumfang 12-14 cm.

- oder alternativ 2 Hochstamm-Obstbäume, aus anzutreffende Lokalsorten wie z.B. Celler Dickstiel, Jakob Lebel, div. Prinzenapfelsorten, Ruhm aus Vierlanden, Schöner aus Boskoop, Altländer Pfannkuchen; Qualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. DÄCHER

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet/ Mischgebiet (WA/MI) sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten, Dachaufbauten, Photovoltaikanlagen und untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 5 Abs. 4 Nr.1 NBauO).

1.2 Im WA/MI sind Dacheindeckungen nur in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Photovoltaikanlagen sowie Wintergärten und begrünte Dächer.

2. TRAU- UND SOCKELHÖHEN

2.1 Im WA/MI 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.

2.2 Im WA darf eine Traufhöhe (Schnittlinie der Außenflächen von Wand und Dachhaut) von 4,00 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks, nicht überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und Krüppelwalme.



3. EINFRIEDUNGEN

Im WA/MI sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nur als Laubschnitthecken aus einheimischen Gehölzen, Feldsteinen oder Staketenzäune zulässig. Die Einfriedungen, ausgenommen Laubschnitthecken, dürfen eine Höhe von maximal 120 cm nicht überschreiten.

4. BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Für Baugrundstücke im Plangebiet ist durch entsprechende Maßnahmen wie etwa den Bau einer Zisterne mit mindestens 2 m³ Fassungsvermögen Regenwasser zurückzuhalten und z.B. für die Gartenbewässerung zu verwenden.

5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs. 3 NBauO können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.



Nördl. Fläche (ca.)

- Straßenverkehrsfläche: 8.800 m²
- Netto-Bauland Wohnen: 43.925 m²
- Netto-Bauland Mischg.: 14.175 m²
- Geltungsbereich: 66.900 m²
- Gebäude

Sonstiges

- Wohnbaugrundstücke: 55
- Grundstücke Mischg.: 5

Südl. Fläche (ca.)

- Netto-Bauland Mischg.: 9.365 m²

Brockel Bebauungsentwurf - Pastorenkamp -

PGN ARCHITEKTEN
STADTPLANER
INGENIEURE



Datum: 17.07.2024
Gez: js

M 1:1.500
0 15 30 Meter





PGN

ARCHITEKTEN • STADTPLANER • INGENIEURE

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit