

## Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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



Allgemeine Wohngebiete

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

z.B. 0,4

Grundflächenzahl/GRZ

z.B. I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Offene Bauweise

Baugrenze

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

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



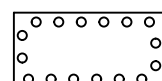
öffentliche Grünflächen (Immissionsschutzflächen)

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



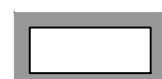
Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (RRB = Regenrückhaltebecken)

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 Festsetzungen)

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

## 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).
- Höhe baulicher Anlagen**
  - Firsthöhe  
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in den allgemeinen Wohngebieten auf 8,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
  - Sockelhöhen  
Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
  - Höhen-Bezugspunkt  
Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmittle der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Grundflächenzahl**  
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.
- Nebenanlagen**  
Entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- Größe der Baugrundstücke**  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird
  - für Einzelhäuser auf 500 m² und
  - für Doppelhäuser auf 500 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**  
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Grünordnung**
  - Fläche zum Anpflanzen  
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortgerechten Gehölzen gemäß der Artenliste zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze pro 2 m² festgesetzt. Die Pflanzungen sind von der Gemeinde in der der Rechtskraft des B-Planes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.  
Artenliste  
Stiel-Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Strauchhasel (Corylus avellana), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) und Schlehe (Prunus spinosa).  
Die Bäume sind als Heister und die Sträucher als verpflanzte Sträucher mit mindestens 4 Trieben zu pflanzen. Der Gehölzbestand in den Pflanzflächen ist dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
  - Straßenraumbegrünung  
Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mindestens 10 standortgerechte heimische Laubbäume gemäß der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen.  
Artenliste  
Stiel-Eiche (Quercus robur), Linde (Tilia cordata), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia).  
Qualität: 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm.  
Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Pflanzungen sind von der Gemeinde im Zuge des Straßenendausbaus durchzuführen. Die weitere Pflege und Entwicklung obliegt ebenfalls der Gemeinde Selsingen.

| 8. Immissionsschutz / Öffentliche Grünfläche  |                                   |  |                            |
|---|-----------------------------------|--|----------------------------|
| 8.1 Öffentliche Grünfläche  |                                   |  |                            |
| 8.1.1 Immissionsschutzfläche 1  |                                   |  |                            |
| Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Immissionsschutzfläche 1“ ist eine mindestens 4,00 m hohe Lärmschutzanlage (Lärmschutzwall) zu errichten und zu erhalten.  |                                   |  |                            |
| 8.1.2 Immissionsschutzfläche 2  |                                   |  |                            |
| Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Immissionsschutzfläche 2“ ist eine mindestens 5,00 m hohe Lärmschutzanlage (Lärmschutzwall) zu errichten und zu erhalten.  |                                   |  |                            |
| 8.2 Passiver Schallschutz   |                                   |  |                            |
| In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, 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- und Büroräume einhalten: |                                   |  |                            |
| Lärmpegelbereich  | Außenpegel L <sub>r</sub> (außen) | resultierendes Schalldämmmaß (erf. R' <sub>w,res</sub> ) |                            |
|   |                                   | Wohn- und Übernachtungsräume                             | Büroräume und ähnliche [1] |
| II  | 56 - 60 dB                        | 30   | 30                         |

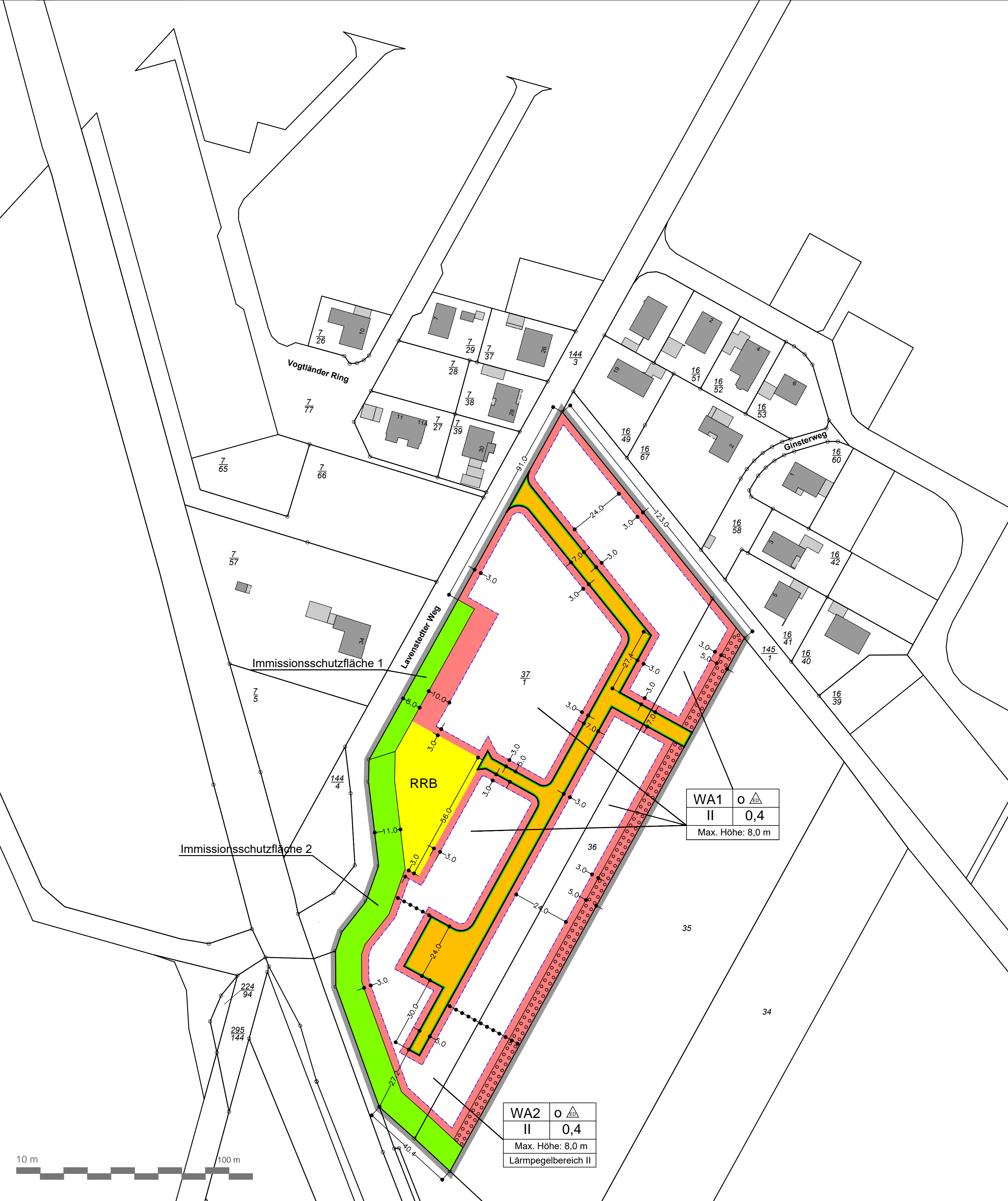
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind die Grundrisse von Wohnungen und Häusern so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der dem Schienenverkehr abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Andernfalls ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.

## Örtliche Bauvorschrift

- Dachgestaltung**  
Im Plangebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i. S. d. § 12 BauNVO, Wintergärten, Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 7b NBauO) nur Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15 Grad zulässig.
- Einfriedigungen**  
Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Die Höhen sind von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks zu messen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015.

Die im Lärmgutachten aufgeführten DIN-Normen können bei der Gemeinde Selsingen eingesehen werden.



## Bebauungsplan

32

## Gemeinde Selsingen

"Eckerkamp"

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 Selsingen diesen Bebauungsplan Nr. 32 "Eckerkamp", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Selsingen, den 18.04.2017

gez. Kahrs  
(Kahrs)  
Gemeindedirektor

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Selsingen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Selsingen, den .....

(Kahrs)  
Gemeindedirektor

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

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

© Jahr 2017



Herausgeber: Landesamt für Geo-Information und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Bremervörde

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.07.2017). 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.

Hansestadt Buxtehude, den 18.09.2017

gez. Hesse  
Dr.-Ing. Christian Hesse  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

**instara**

Vahner Straße 180  
Tel.: (0421) 43 57 50-0  
Fax.: (0421) 45 46 84

26309 Bremen  
Internet: www.instara.de  
E-Mail: info@instara.de

gez. D. Renneke  
(instara)

Bremen, den 06.07.2016 / 23.01.2017

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Selsingen hat in seiner Sitzung am 02.02.2017 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 03.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.02.2017 bis 24.03.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Selsingen, den 12.05.2017

gez. Kahrs  
(Kahrs)  
Gemeindedirektor

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Selsingen 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.

Selsingen, den .....

(Kahrs)  
Gemeindedirektor

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Selsingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.04.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Selsingen, den 12.05.2017

gez. Kahrs  
(Kahrs)  
Gemeindedirektor

### Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.2017 rechtsverbindlich geworden.

Selsingen, den 12.05.2017

gez. Kahrs  
(Kahrs)  
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.

Selsingen, den .....

(Kahrs)  
Gemeindedirektor

### Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

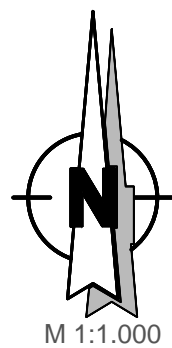
Selsingen, den .....

(Kahrs)  
Gemeindedirektor

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.  
Gemeinde Selsingen

32



M 1:1.000