



Gemeinde Selsingen

Der Gemeindedirektor

Gemeinde Selsingen, Postfach 1 08, 27443 Selsingen

Informationsschreiben
an Bauinteressenten

Öffnungszeiten:

montags bis freitags 8.00-12.00 Uhr
donnerstags auch 14.00-18.00 Uhr

Bearbeitet von: Herrn Postels
Telefon-Durchwahl: 04284 9307-300
E-Mail: jan.postels@selsingen.de

Ihr Zeichen:

Aktenzeichen: III. 61 26 10 - 34

Selsingen,

Baugebiet „Südlich Granstedter Straße“ in Selsingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend übersende ich Ihnen nähere Informationen über Bauplätze in o. g. Baugebiet.

Die Gemeinde Selsingen wird in der ersten Jahreshälfte 2022 mit den Erschließungsarbeiten für den ersten Bauabschnitt des Baugebietes „Südlich Granstedter Straße“ in Selsingen beginnen. Die notwendigen Tiefbauarbeiten zur Herstellung der Schmutz- und Regenwasserkanalisation sowie der Baustraße werden mehrere Monate andauern.

Im ersten Bauabschnitt des Baugebietes „Südlich Granstedter Straße“ werden 41 Grundstücke mit einer Größe zwischen ca. 590 m² und 1.590 m² für ein- oder zweigeschossige Wohngebäude bzw. Mehrfamilienhäuser entstehen. Mit den Erd- und Bauarbeiten auf diesen Grundstücken kann erst nach Fertigstellung der v. g. Tiefbauarbeiten – voraussichtlich ab Sommer 2022 – begonnen werden.

Der Kaufpreis einschließlich Ablösungsbetrag für den Erschließungsbeitrag beträgt 81,00 Euro je m² Grundstücksfläche.

Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen und der (Privat-)Grundstücke wird durch Anschluss an einen Regenwasserkanal sichergestellt.

Beigefügt übersende ich Ihnen einen Lageplan mit der Grundstückseinteilung sowie eine Übersicht über die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 34 „Südlich Granstedter Straße“.

Gemeinde Selsingen
Hauptstraße 30
27446 Selsingen
Telefon: 04284 9307-0
Telefax: 04284 9307-555
E-Mail: samtgemeinde@selsingen.de
Internet: www.selsingen.de / www.selsingen.eu

Mitgliedsgemeinde der
Samtgemeinde Selsingen
27446 Selsingen

Bankverbindungen:
Sparkasse Rotenburg-Bremervörde
IBAN DE20 2415 1235 0000 2486 66
BIC BRLADE21ROB

Zevener Volksbank eG
IBAN DE64 2416 1594 5089 6660 00
BIC GENODEF1SIT

Besonders weise ich darauf hin, dass der v. g. Bebauungsplan verschiedene Bereiche im Hinblick auf die Zahl der Vollgeschosse festsetzt: Im „WA1“ ist maximal 1 Vollgeschoss als Höchstmaß zulässig. Im Teilbereich „WA2“ sind maximal 2 Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig, aber auch 1 Vollgeschoss kann zulässigerweise errichtet werden. Im „WA3“ sind 2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben.

Des Weiteren sind im Teilbereich „WA3“ bis zu maximal 4 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Innerhalb der Bereiche „WA1“ und „WA2“ sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Diese Besonderheiten bitte ich bei der Grundstücksauswahl zu beachten.

Die Grundstückskaufverträge werden eine Verpflichtung, dass das Grundstück innerhalb von 3 Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages bzw. Fertigstellung der Erschließungsanlagen mit einem Wohnhaus zu bebauen ist, beinhalten. Eine Übertragung des unbebauten Grundstückes an Dritte ist nicht zulässig. Werden die Erwerber an der Bebauung des erworbenen Grundstückes innerhalb dieser Frist gehindert, so steht der Gemeinde Selsingen ein Wiederkaufsrecht zu.

Nähere Informationen zu verfügbaren Grundstücken im Baugebiet „Südlich Granstedter Straße“ sind beim Servicecenter Hoekstra GbR, „mein Makler“, Hauptstraße 41, 27446 Selsingen, Tel. 04284/347933, Email: info@servicecenter-selsingen.de erhältlich. Hier werden ab 13.10.2021 auch die Vormerkungen für einen Grundstückserwerb aufgenommen.

Weitere Informationen sind im Internet unter <https://www.selsingen.de/leben-und-wohnen/baugrundstuecke-in-der-gemeinde-selsingen> abrufbar.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kahrs



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

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse, zwingend

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



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Einzelhäuser zulässig

o

Offene Bauweise



Baugrenze

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F+R = Fuß und Radweg, P = Parkplätze)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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



Pumpwerk

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



öffentliche Grünflächen



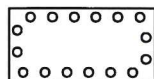
Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (RRB-Regenwasserrückhaltebecken)

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)

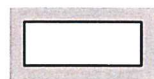


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

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



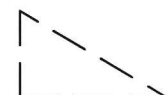
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



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



Sichtdreieck



Textliche Festsetzungen



1. Art der baulichen Nutzung

Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Höhe baulicher Anlagen

2.1 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).

2.2 Sockelhöhen

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

2.3 Höhen-Bezugspunkt

Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Grundflächenzahl

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

4. 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).

5. 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).

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind maximal 4 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

7. Grünordnung

7.1 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 Mindestpflanzanzahl wird auf eine Pflanze pro 2 m² festgesetzt. Die Pflanzungen sind von der Gemeinde in der auf 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*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhüttchen (*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).

7.2 Straßenraumbegrünung

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens 25 standortgerechte heimische Laubbäume gemäß der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen.

Artenliste

Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Linde (*Tilia cordata*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*).

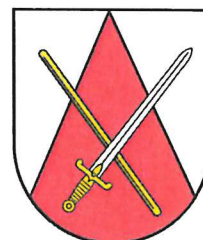
Qualität: 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm.

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.

7.3 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Im Plangebiet sind pro Baugrundstück 2 standortgerechte heimische Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzte mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm) oder alternativ 2 Hochstamm-Obstbäume (Pflanzqualität: 2 x verpflanzte mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm) zu pflanzen. Es ist ebenfalls zulässig, mindestens 1 Laubgehölz und 1 Hochstamm-Obstbaum mit der v. g. Pflanzqualität pro Baugrundstück zu pflanzen.

Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung der Wohngebäude zu pflanzen. Bei Ausfällen ist ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu leisten.



8. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet. Für Teile des Plangebiets gelten die Lärmpegelbereiche III bis IV. Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten: Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis IV sind gemäß DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Fassung 07/2016) Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ entsprechend der Tabelle zu gewährleisten:

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)	Wohn- und Über- nachtungsräume	Büroräume und ähnliches
		erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Innerhalb von Lärmpegelbereich IV sind zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen schalldämmende Lüftungssysteme erforderlich, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen. Die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile darf dabei nicht unterschritten werden.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 07/2016) vorliegt.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 10.12.2020, Az: 551438034-B01.



Örtliche Bauvorschrift

1. 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.

2. Einfriedungen

Einfriedungen 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.

3. Grundstücksgestaltung

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen. Flächige Abdeckungen von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steinen, Kies o. ä. sind unzulässig.

4. Anzahl der notwendigen Einstellplätze

Im Plangebiet sind pro Wohnung zwei Einstellplätze herzustellen (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO).

5. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

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