



VERFAHENSVERMERKE

1. DER RAT/VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE RHADE HAT IN SEINER SITZUNG AM ... DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM ... ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

RHADE, DEN ...
BÜRGERMEISTER

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE (ALKIS) MAßSTAB: 1:1000 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG



3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN WURDE AUSGEARBEITET VON DER PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH GROSSE STRASSE 49 27356 ROTENBURG (WÜMME) TELEFON 04261 / 92930 FAX 04261 / 929390 E-MAIL info@pgn-architekten.de

4. DER RAT/VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE RHADE HAT IN SEINER SITZUNG AM ... DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ... ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

5. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ... ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ... GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

RHADE, DEN ...
BÜRGERMEISTER

6. DER RAT DER GEMEINDE RHADE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM ... ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

RHADE, DEN ...
BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM ... IM AMTSLBLATT DES LANDKREISES ROTENBURG (WÜMME) BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 5 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN IST DAMIT AM ... RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

RHADE, DEN ...
BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

RHADE, DEN ...
BÜRGERMEISTER

9. DER RAT/VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE RHADE HAT IN SEINER SITZUNG AM ... DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ... ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ... GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

RHADE, DEN ...
BÜRGERMEISTER

10. DER RAT/VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE RHADE HAT IN SEINER SITZUNG AM ... DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM ... ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

RHADE, DEN ...
BÜRGERMEISTER

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DER §§ 10 UND 12 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DES § 94 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) SOWIE DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE RHADE DIESE BEBAUUNGSPLAN NR. 5, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

RHADE, DEN ...
BÜRGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Betriebszweigs, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. ZAHL DER WOHNUNGEN
Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

3. GRUNDFLÄCHE
Innerhalb des Plangebietes darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

4. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE
Im Plangebiet muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 700 m² betragen.

5. 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.

6. ANPFLANZUNG UND ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

6.1 Anpflanzungen von Einzelbäumen
Im Plangebiet sind pro Baugrundstück 2 Laubgehölze (Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm) oder alternativ 2 Hochstamm-Obstbäume (Pflanzqualität zu verpflanzen mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm) zu pflanzen. Es ist ebenfalls zulässig, mindestens 1 Laubgehölz und 1 Hochstamm-Obstbaum (der v. g. Pflanzqualität) pro Baugrundstück zu pflanzen.

Umsetzung: Als Anwechshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindefähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren. Die Bäume sind von den Grundstücksbegrenzungslinien in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung der Wohngebäude zu pflanzen. Bei Ausfällen ist ein gleichwertiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu leisten.

6.2 Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke
Innerhalb der 3 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<i>Betula pendula</i>	Sandweide	H 2w, STU 12-14
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	H 2w, STU 12-14
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	H 2w, STU 12-14
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	H 2w, STU 12-14
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Phytolacca spicata</i>	Schierle	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 80/100
* 2 j. v. S. 80/100 = 2-jährig, von September bis Ende Oktober		

Pflanzabstand: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 m 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.

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

Erhaltung: Die drei vorhandenen Birken sind dauerhaft zu erhalten.

7. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHMASSNAHMEN
Die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 48/4, Flur 1 der Gemarkung Rhadereid sind dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

8. IMMISSIONSSCHUTZ
Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Anforderungen an schutzbedürftige Räume
Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen im gekennzeichneten Bereich je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 erhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Im WA 1 ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumtechnischer Anlage vorzuziehen. Ein Verzicht ist möglich, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeschwingungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Lärmpegel von 50 dB(A) vorliegt.

Generelle Hinweise
Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

1. DÄCHER
Im Plangebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Wintergärten) nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig.

2. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
Die Oberkanten der Erdgeschossfüßböden (OKFF) dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.

3. EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur mit einer maximalen Höhe von 120 cm zulässig. Die Höhen sind von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks zu messen.

4. ANZAHL DER STELLPLÄTZE
Im Plangebiet sind gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBAuO zwei Stellplätze pro Baugrundstück zu errichten.

5. NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSKÄCHEN
Gemäß § 9 Abs. 2 NBAuO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen gestaltet sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von flächigen Schotter- oder Steingärten ist nicht zulässig.

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 90 Abs. 3 NBAuO können gemäß § 80 Abs. 5 NBAuO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE
Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

2. ALTLASTEN
Sollten während der Erarbeiten 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. BELANGE DES ARTENSCHUTZES
Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, dass die Baufläche freischaltung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen und über eine Begrenzung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

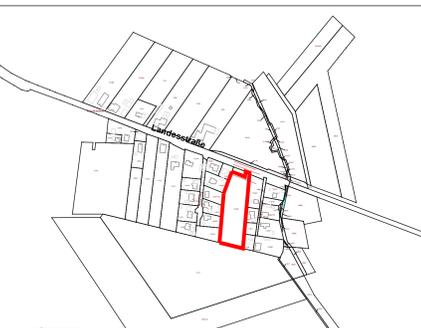
Müllbehälterstellplatz

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärmpegelbereiche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5.000



© 2020 LGLN

GEMEINDE RHADE BEBAUUNGSPLAN NR. 5

"Am Tegenvieh"

mit örtlichen Bauvorschriften

ENTWURF

Maßstab 1 : 1000



Stand: 10.01.2022

