

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Nordstemmen diese 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103A "Schratfeld" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Nordstemmen, den _____

(Dombrowski)
Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Nordstemmen hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103A "Schratfeld" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nordstemmen, den _____

(Dombrowski)
Bürgermeisterin

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle: **Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.**

©2024 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen

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

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den _____

(Off. best. Vermessungsbüro)

3. Planverfasser

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103A "Schratfeld" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27366 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den _____

Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Nordstemmen hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103A "Schratfeld" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom _____ bis _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103A "Schratfeld" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordstemmen, den _____

(Dombrowski)
Bürgermeisterin

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Nordstemmen hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103A "Schratfeld" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nordstemmen, den _____

(Dombrowski)
Bürgermeisterin

6. Inkrafttreten

Der Beschluss der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103A "Schratfeld" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103A "Schratfeld" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Nordstemmen, den _____

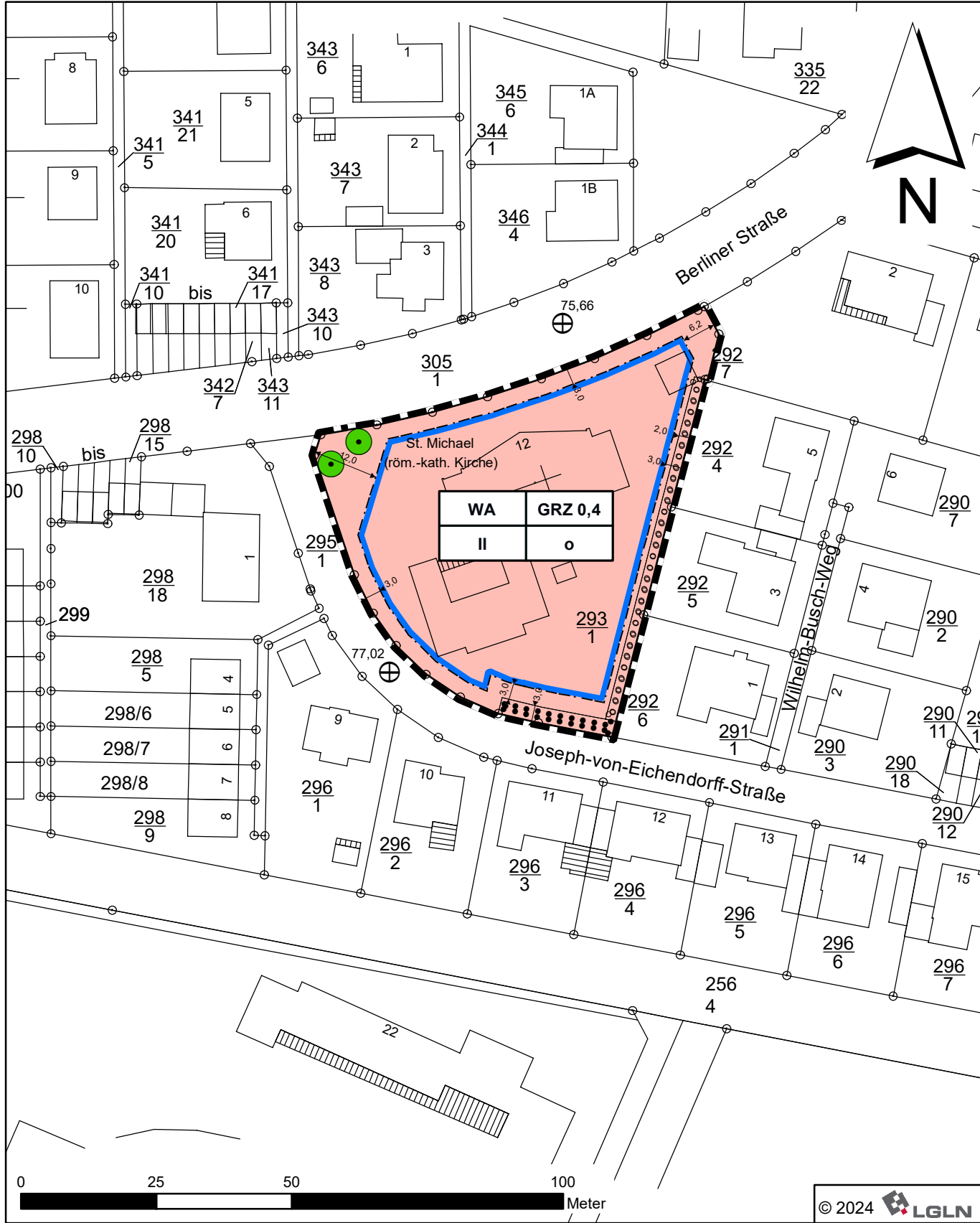
(Dombrowski)
Bürgermeisterin

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103A "Schratfeld" mit örtlichen Bauvorschriften sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Nordstemmen, den _____

(Dombrowski)
Bürgermeisterin



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die gem. § 4 Abs. Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB insgesamt 3 heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung, s. Tabelle) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Der Standort ist unter Berücksichtigung der nachbarschaftsrechtlichen Vorgaben frei wählbar.

Beispiele für heimische standortgerechte Laubbäume:

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume 1. Ordnung:	
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
Bäume 2. Ordnung:	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere, Eberesche

Hinweis: Bei allen neuen Gehölzpflanzungen sind die Vorgaben (Abstände) des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

3. ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der 3 m breiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bepflanzungen ist eine 1-reihige Strauchhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
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>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 80/120 -> 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand in der 3 m breiten Anpflanzungsfläche ist 1,0 m x 1,25 m auf Lücke. 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.

HINWEISE

BESEITIGUNG VON GEHÖLZSTRUKTUREN

Die Beseitigung von Gehölzstrukturen sollte möglichst nicht in dem in § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG benannten Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres erfolgen. Innerhalb dieses Zeitraumes ist im Einzelfall zu prüfen, ob ggf. Brutvogelvorkommen vorhanden sind. Damit soll ausgeschlossen werden, dass insbesondere Brutgeschäft und Jungenaufzucht gehölzwohnender Vogelarten o.a. gestört werden. Das gilt auch bei der Beseitigung von Bäumen z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht bzw. Gefahrenabwehr.

ALTLAGERUNGEN

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen im direkten Umfeld der Planfläche keine archäologischen Fundstellen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

DENKMALSCHUTZ

Es wird auf die §§ 10,12-14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) verwiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

BauNVO - Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

PlanzV – Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4. ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

4.1 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand vollständig zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die als Ersatz zu pflanzenden Sträucher sind als Heister 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Pflanzqualität von Einzelbäumen ist Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Pflanzliste unter 2 „Pflanzliste - Anpflanzung von Einzelbäumen“ und 3 „Pflanzliste - Anpflanzung von Sträuchern“.

4.2 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (Linden) sind durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes Ersatz zu leisten. Dabei ist die Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu verwenden. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Pflanzliste unter 2 „Pflanzliste – Anpflanzung von Einzelbäumen“. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

5. NEBENANLAGEN, CARPORTS UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Bei der Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen ist zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DACHNEIGUNG

Innerhalb des Plangebietes sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden Dächer mit einer Dachneigung von 35-42° auszuführen. Garagen und Carports (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), begrünte Dächer, Gauen, Wintergärten sowie Terrassenüberdachungen und Hauseingangüberdachungen sind von einer Dachneigung ausgenommen.

EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m, gemessen am jeweiligen Bezugspunkt, zulässig. Standortheimische Hecken dürfen von dieser Gesamthöhe, ausgenommen im Kreuzungs- und Einmündungsbereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, abweichen.

Der untere Bezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO der zum jeweiligen Grundstück nächstgelegene und in der Planzeichnung innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche per Eintrag festgesetzte Höhenbezugspunkt ü. NHN.

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen 1 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4
Grundflächenzahl, Höchstmaß
(§ 19 BauNVO)

II
Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
(§ 19 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o
offene Bauweise
(§ 22 BauNVO)

Baugrenze
(§ 23 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

4. Naturschutz

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
(§ 9 Abs. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 25a BauGB)

Erhalt von Einzelbäumen
(§ 9 Abs. 25a BauGB)

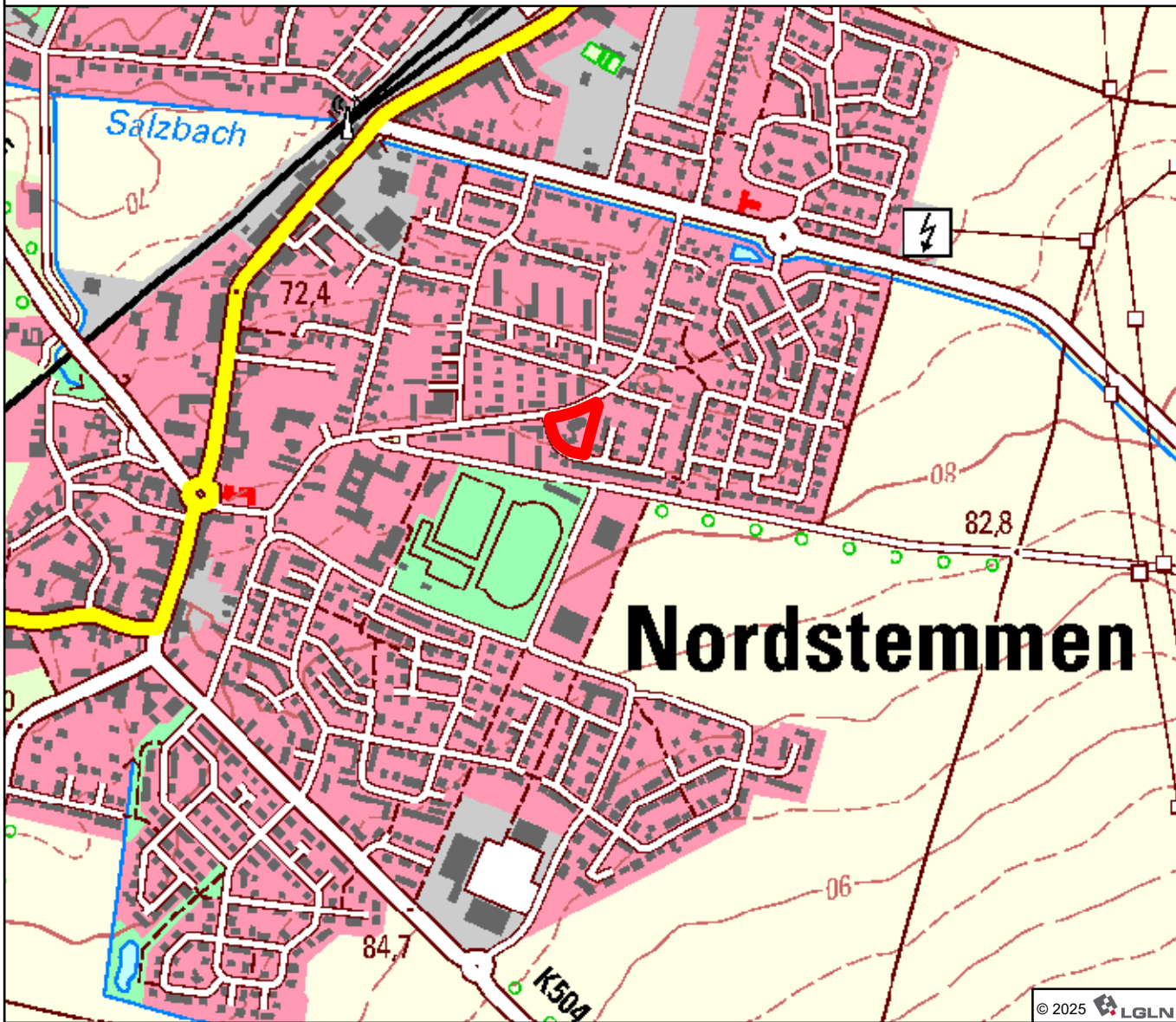
5. Sonstige Planzeichen

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

Höhenbezugspunkt ü. NHN

ÜBERSICHTSKARTE

M: 1:10.000



Gemeinde Nordstemmen

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103A "Schratfeld"

mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf

Maßstab 1:1.000
Stand: 19.03.2025

