

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKNomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Eschede den Bebauungsplan Eschede - Eschede Nr. 4 „Im Scheuer Felde“ beschlossene...

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Eschede hat in seiner Sitzung am 18.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Eschede - Eschede Nr. 4 „Im Scheuer Felde“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 02.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Eschede, Gemarkung Eschede, Flur 4 Maßstab: 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionales Regionalbüro Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Celle Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.08.2021).

Planverfasser

Der Bebauungsplan Eschede - Eschede Nr. 4 „Im Scheuer Felde“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 02.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 10.03.2022 bis einschließlich 11.04.2022 durchgeführt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Eschede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB den Bebauungsplan Eschede - Eschede Nr. 4 „Im Scheuer Felde“ in seiner Sitzung am 26.01.2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 4 (2) BauNBVO zulässig: - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Die gem. § 4 (2) 3. allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können gem. § 1 (5) BauNBVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Die gem. § 4 (3) BauNBVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes können gem. § 1 (5) BauNBVO ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es sich um kleine Beherbergungsbetriebe mit einer durchschnittlichen Bettenzahl von max. 20 handelt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Höhe baulicher Anlagen (WA) darf die in der Planzeichnung definierte Firsthöhe nicht überschreiten werden. Als Firsthöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes.

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind gem. §14 Abs. 2 BauNBVO im allgemeinen Wohngebiet WA ausnahmsweise zulässig.

4. Oberflächennennwasserung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

5. Öffentliche Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 10 BauGB) und Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist der Gehölzraum mit mindestens 10 ständortgerechten hochstämmigen Laubbäumen gem. Pflanzliste unter Punkt 6. und mit mind. 40 Sträuchern zu erhalten bzw. zu ersetzen.

6. Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen (einsg. gem. § 19 Abs. 2 und 4 BauNBVO zulässige Grundfläche) erforderlich sind.

7. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Altiver Schallschutz Die in der Planzeichnung dargestellte Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von 3,0 m zu errichten. Die Lärmschutzwand ist lückenlos und mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 15 kg/m2 auszuführen.

Passiver Schallschutz Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 auszuführen.

8. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist in Abständen von 1,50 x 1,50 m mit Sträuchern im Verband zu bepflanzen. Hiernach sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume gemäß u. g. Pflanzliste (Stammumfang mind. 12 cm) in einem Abstand von max. 15 m von Baum zu Baum zu integrieren.

9. Maßnahmen zum Arten- und Naturschutz (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Die Pflanzmaßnahmen auf privaten Baugrundstücken sind spätestens in der auf den Bezug des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode durch den jeweiligen Grundstückseigentümer fertigzustellen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

1. Geltungsbereich (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Eschede Nr. 4 „Im Scheuer Felde“.

2. Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Als Hauptdächer sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 bis 47 Grad zulässig. Die Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Anbauten (z.B. Wintergärten), Dachgauben oder Nebenbauten bis 14 BauNBVO (Garagen, Carports).

3. Fassaden (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die geschlossenen Außenwände der Gebäude sind zu mind. 80 % je Fassadenseite auszubilden mit - roten bis rotbraunen Klinker oder - hellem Putz in nachfolgend genannten Farbtonen oder - sichtbarer Holzkonstruktion (Fachwerk, Holz naturfarben bzw. mit braunem Anstrich) mit Aufschungen, die aus roten bis rotbraunen Ziegeln oder hellem Putz in nachfolgend genannten Farbtonen bestehen, oder - Holzputzungen.

4. Einfriedigungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedigungen privater Grundstücke von Grundstückseigenen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind als Buchenhecke auszuführen und bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Bauverbotszone an Bundesstraßen

Entlang der Bundesstraße B 191 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStRg zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Ausmaß von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand gem. § 1 (1) FStRg vor allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten.

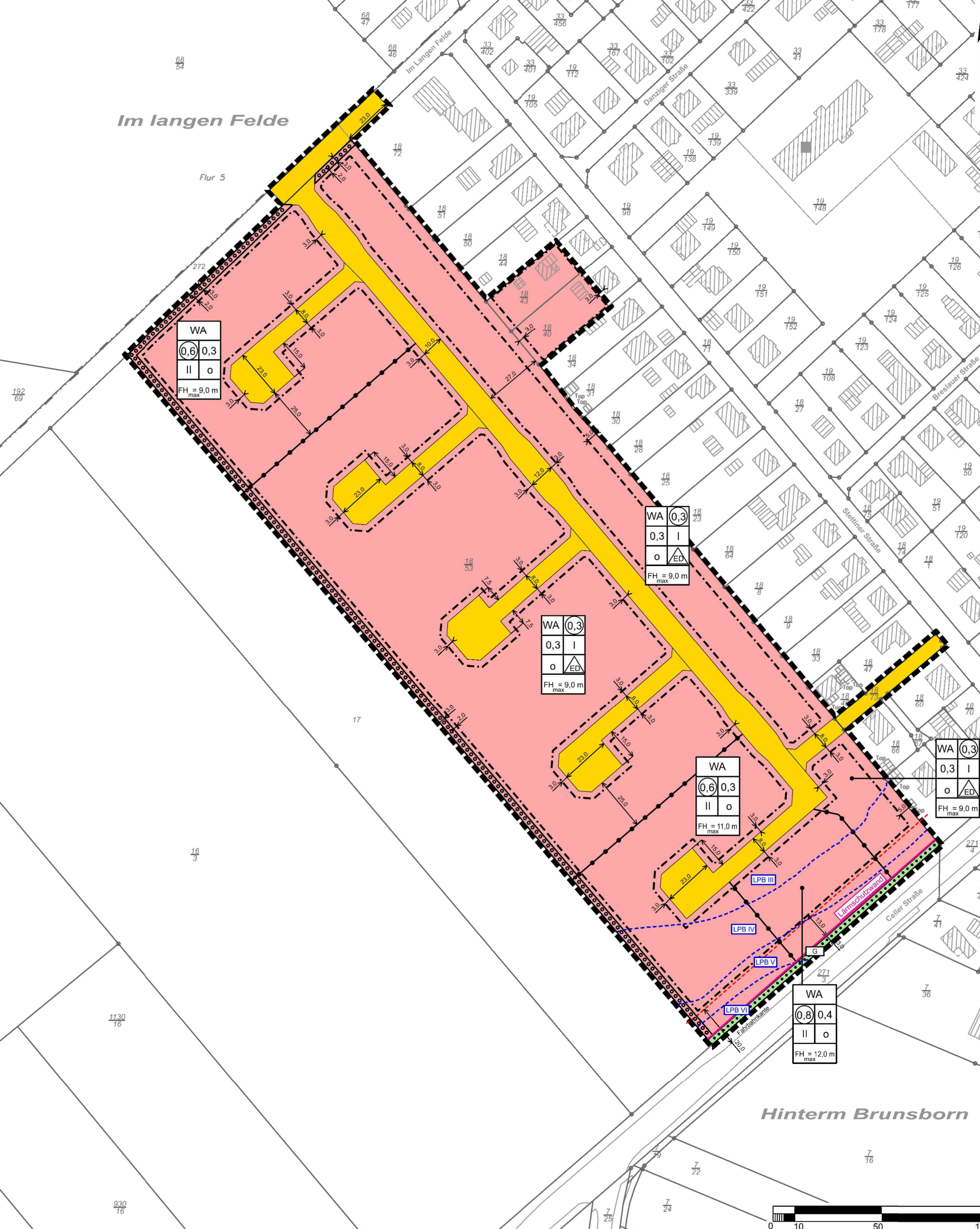
2. Maßnahmen zum Arten- und Naturschutz

Baufeldherrichtung Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufelderherrichtung (Baufeldräumung, Abschleiben von Oberboden etc.) als artenschutzrechtliche Grundsicherung und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar begonnen werden.

3. Kompensationsmaßnahmen

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen 1 - 4 wird vor Satzungsbeschluss grundbuchlich zu Gunsten der Gemeinde Eschede als beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA - allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: L - Geschossflächenzahl 0,3, G - Grundflächenzahl 0,3, FH = 9 m - Firsthöhe als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN: - o - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. VERKEHRSLÄCHEN: - öffentliche Straßenverkehrsfächchen

5. GRÜNLÄCHEN: - G - öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: "Straßenbegleitgrün"

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT: - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen

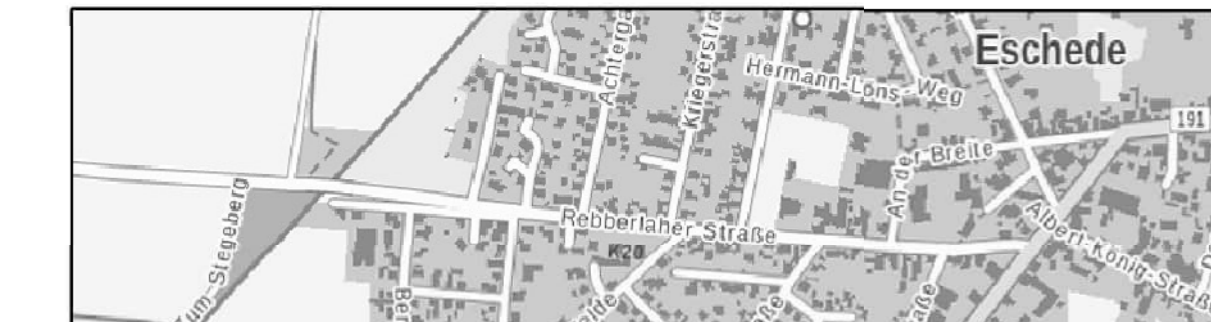
7. SONSTIGE PLANZEICHEN: - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, - Lärmschutzwand, Höhe: 3 m (s. textliche Festsetzung Nr. 7)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStRg, - Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

PLANUNTERLAGE: - Flurstücksnummer mit vermarktem Grenzpunkt, - Flurstücksnummer, - Bauwerk



Lage des Geltungsbereiches: Auszug aus dem Umweltatlas 2021, Umweltatlas Eschede

Gemeinde Eschede, Ortschaft Eschede - Landkreis Celle

Bebauungsplan Eschede - Eschede Nr. 4 "Im Scheuer Felde" mit örtlicher Bauvorschrift

Rechtsplan: - Satzung