

PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
Flurstücknummer

PLANZEICHENLEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Art der baulichen Nutzung
Maß der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse
Traufhöhe, als Höchstmaß
Firsthöhe, als Höchstmaß
Verkehrsfächen
Verkehrsfäche, öffentlich
Straßenbegrenzungslinie

- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Deichverteidigungsweg
Notzufahrt
Grünflächen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung: Bäume
Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Hinweis

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Bei Bekannt werden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde...
II. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht allgemein die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde...

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
Baunutzungsverordnung, BauNVO vom 23.01.1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Räumliche und sachliche Abgrenzung (§ 12 Abs. 1, 3 BauGB)
Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) gemäß § 12 BauGB umfasst sämtliche Baugebiete SO inklusiv randliegender Grünstreifen und privater Grünflächen...

Bestandteil der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:
- VEP einschließlich Ansichten,
- Vorhabenbeschreibung,
- zeichnerische und textliche Festsetzungen,
- Präambel und Verfahrensvermerk.

§ 2 Zulässigkeiten im Bereich des VEP (§ 12 Abs. 3a BauGB)
Im Rahmen der zeichnerisch und textlich festgesetzten Nutzungen sind für den Bereich des VEP nur solche Nutzungen zulässig...

§ 3 Art der baulichen Nutzung
Festgesetzt wird ein Erholungs-sondergebiet, SO, nach § 10 BauNVO, das in die Teilbaugebiete SO 1 und SO 2 gegliedert wird...

Baugebiete SO 1 und SO 2:
a) Wochenendhäuser bis zu einer Grundfläche, GR, von 60 m² sowie Mobilheime in vergleichbarer Größe...
b) Wochenendplatzgebiete für Kleinwochenendhäuser sowie Mobilheime und Container...

Baugebiet SO 2:
a) Bauliche Anlagen zu Wohnzwecken gemäß § 12 (7) BauGB i.V.m. § 10 BauNVO in einer max. Größe analog a),
b) Wochenendplatzgebiete für Kleinwochenendhäuser...

Die vorhergehend unter b) genannten Nutzungen sind in gesonderten „Quartieren“ unterzubringen. Die Abgrenzung der „Quartiere“ erfolgt durch Fahrwege oder Brandgassen.

§ 4 Nebenanlagen
Für jedes Wochenendhaus / Kleinwochenendhaus / jede bauliche Anlage zu Wohnzwecken, siehe § 3 dieser textlichen Festsetzungen, sind Nebenanlagen, § 14 BauNVO, mit maximal 15 m² zulässig...

§ 5 Deichschutz
In einem Abstand von 25 m vom Deichfuß sind gemäß Nds. Deichgesetz Anlagen jeglicher Art unzulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Genehmigung der Deichbehörde...

§ 6 Zulässige Grundfläche / maßgebendes Baugrundstück
Innerhalb des festgesetzten Sonderbaugebietes nach § 10 BauNVO, wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:
- Maximal zulässige Grundfläche, GR, § 19 (2) BauNVO, für Gebäude / bauliche Anlagen: insgesamt 7.500 m²...

§ 7 Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss
Anfallendes Regenwasser von Dachflächen ist flächenhaft auf den Standplätzen zu versickern oder durch geeignete Betältsysteme aufzufangen...

§ 8 Höhe baulicher Anlagen
Bezugsebene bzw. -punkt i.S. § 18 (1) BauNVO für festgesetzte Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen ist die natürliche gewachsene Geländeoberfläche i.S. der Nds. Bauordnung (NBauO)...

§ 9 Teilungsgenehmigung
Im Geltungsbereich bedarf gemäß § 19 (1) BauGB die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

§ 10 Erschließung
Flächen zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden zugunsten des Betreibers, der Ver- / Entsorgungs und Erschließungsträger, der Gemeinde / Samtgemeinde, sowie des zuständigen Deichverbandes festgesetzt...

Hinweis: Bei der Anlage von Kleinwochenendhäusern sind Brandschutzanforderungen gemäß § 6 CPI-Woch-Vo zu erfüllen. Sofern interne Fahrwege gleichzeitig als Brandschutzstreifen dienen, müssen diese mindest. 5,00 m breit sein.

§ 11 Private Grünflächen, § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Private Grünflächen werden mit folgenden Einzelmaßnahmen festgesetzt:

Fläche Nr. 1: Zweckbestimmung „Kommunikationsbereich“
Zulässig ist die Anlage von Spiel- und Aufenthaltsflächen. Die Flächen werden gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB als Gemeinschaftsanlagen dem gesamten Baugebiet SO zugeordnet...

Fläche Nr. 2: Zweckbestimmung „Übergangs- und Abstandsgrün“
Die Flächen dienen der Abstandsbildung angrenzender Standplatzflächen gegenüber dem deichbegleitenden Fahrweg...

§ 12 Pflanzflächen
Innerhalb gemäß § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB festgesetzter Flächen sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze entsprechend der anschließenden Pflanzliste anzupflanzen...

- Baumartige Laubgehölze: Stieleiche, Haselnuß, Flatterulme, Wildtanne, Wildapfel
Strauchartige Laubgehölze: Hartfögel, Weidorn, Schw. Holunder, Haselnuß, Schwarzdorn, Wildrose, Schneeball

Bei Sträuchern kann Forstware verwendet werden. Es ist pro 1,5 m² eine Pflanze vorzusehen.

§ 13 Bepflanzung von Standplätzen
Die von der Fahrerschließung abgewandte (rückwärtige) Grenze eines Standplatzes ist jeweils auf einer Tiefe von 0,50 m gemäß Pflanzliste, § 13 dieser textlichen Festsetzungen, zu bepflanzen...

§ 14 Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs I. werden bei Zuordnung gemäß § 9 (1a) BauGB folgende Einzelmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffs § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB:
- Bepflanzung privater Grünflächen auf ca. 1.200 m²
- Bepflanzung festgesetzter Pflanzstreifen auf ca. 2.015 m²

Die Kompensationsmaßnahme am dem Flurstück 1, Flur 1 der Gemarkung Altenwäldchen, vgl. Anlage 3, 4 zur Begründung, wird dem durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5.1 planbedingten Eingriff zugeordnet.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 56 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKMVG) hat der Rat der Gemeinde Böhme am ... diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5.1 „Rethemer Fähr - Erweiterung zu Wohnzwecken“ mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 5 „Rethemer Fähr - Erweiterung“ beschließen...

Böhme, den
Der Bürgermeister L. S.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Böhme hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5.1 „Rethemer Fähr - Erweiterung zu Wohnzwecken“ mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 5 „Rethemer Fähr - Erweiterung“ beschlossen...

Böhme, den
Der Bürgermeister L. S.

Kartengrundlage
Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN

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

Bad Fallingb., den
Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen/Verden
Katasteramt Sulingen/Verden
Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5.1 „Rethemer Fähr - Erweiterung zu Wohnzwecken“ mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 5 „Rethemer Fähr - Erweiterung“ der Gemeinde Böhme wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GbR, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30 863 Laatzen.

Laatzen,
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Böhme hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5.1 „Rethemer Fähr - Erweiterung zu Wohnzwecken“ mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 5 „Rethemer Fähr - Erweiterung“ und der Begründung zugestimmt...

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5.1 „Rethemer Fähr - Erweiterung zu Wohnzwecken“ mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 5 „Rethemer Fähr - Erweiterung“ und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungserläuterungen auf der Homepage der Gemeinde Böhme / Samtgemeinde Rethem zur Verfügung gestellt.

Böhme, den
Der Bürgermeister L. S.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Böhme hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5.1 „Rethemer Fähr - Erweiterung zu Wohnzwecken“ mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 5 „Rethemer Fähr - Erweiterung“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Böhme, den
Der Bürgermeister L. S.

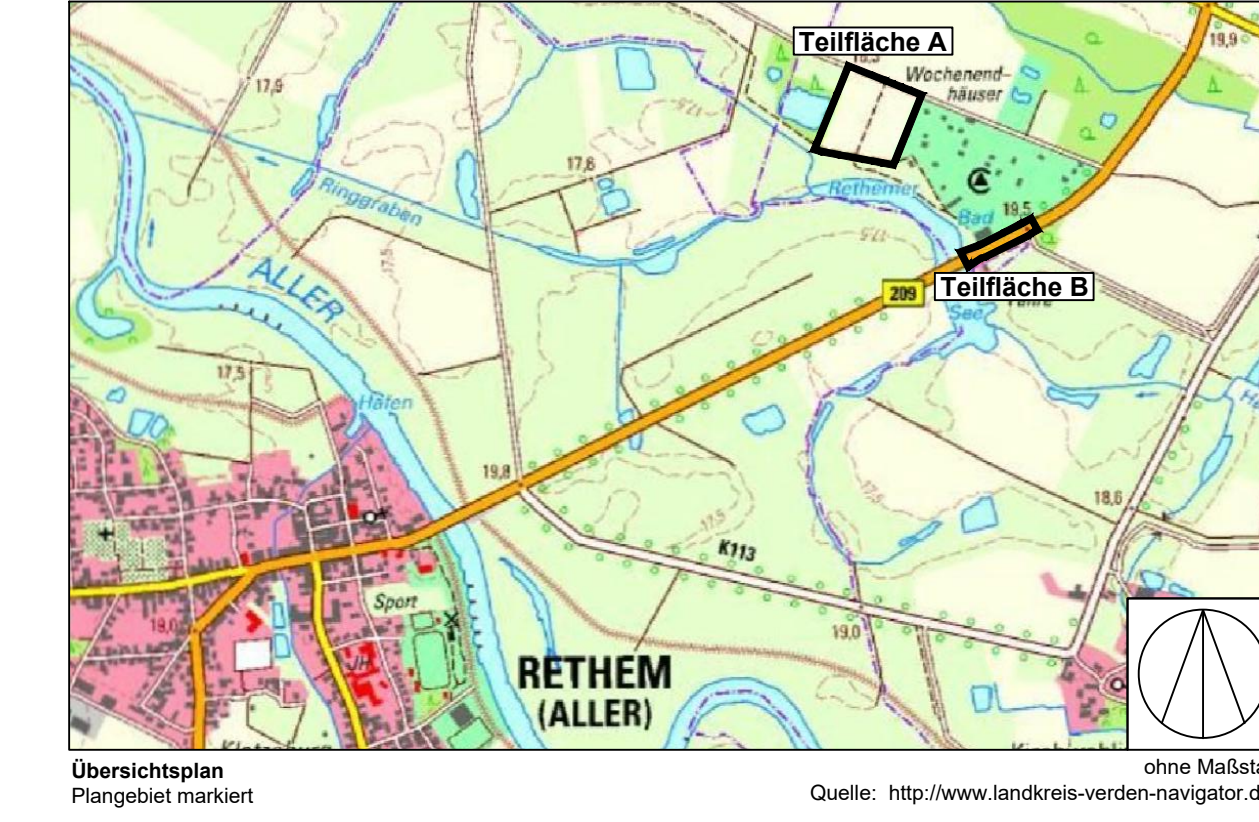
Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5.1 „Rethemer Fähr - Erweiterung zu Wohnzwecken“ mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 5 „Rethemer Fähr - Erweiterung“ der Gemeinde Böhme ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ... in Kraft getreten.
Böhme, den
Der Bürgermeister L. S.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5.1 „Rethemer Fähr - Erweiterung zu Wohnzwecken“ mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 5 „Rethemer Fähr - Erweiterung“ sind ... die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des gesamten Planwerkes gemäß § 214 Abs. 1 BauGB...

Böhme, den
Der Bürgermeister L. S.

Gemeinde Böhme
Landkreis Heidekreis
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5.1
„Rethemer Fähr - Erweiterung zu Wohnzwecken“ mit 2 Teilflächen
mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 5 „Rethemer Fähr - Erweiterung“



Entwurf
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Bef. gem. § 4 (2) BauGB

Stand: 01. April 2020

