

PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
Flurstücknummer

PLANZEICHENLEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Art der baulichen Nutzung
Maß der baulichen Nutzung
Verkehrsflächen
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

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 (BGBl. I S. 3634).
Baunutzungsverordnung, BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

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 randlängiger 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, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 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, § 10 BauNVO i.V.m. § 2 (4) CPl-Woch-VVO.

b) Wochenendplatzgebiete für Kleinwochenendhäuser sowie Mobilheime und Container, § 10 BauNVO i.V.m. §§ 1 (2), 2 (3) CPl-Woch-VVO. Die maximale Grundfläche für ein Gebäude / bauliche Anlagen beträgt 40 m².

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

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 und offene Kleingärten (Carports), § 12 BauNVO, mit einer maximalen Grundfläche von 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, Landkreis Heidekreis.

§ 6 Zulässige Grundfläche / maßgebendes Baugrundstück

- Innerhalb des festgesetzten Sonderbaugebiets 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 und auf dem Standplatz zu verwenden (Bewässerung), § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.

§ 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, § 9 (1) Nr. 21 BauGB.

Hinweis: Bei der Anlage von Kleinwochenendhäusern sind Brandschutzanforderungen gemäß § 6 CPl-Woch-VVO 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 Abstandshaltung angrenzender Standplatzflächen gegenüber dem deichbegleitenden Fahrweg. Sie sind von Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

§ 12 Pflanzflächen

Innerhalb gemäß § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB festgesetzter Flächen sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze entsprechend der anschließenden Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

- Baumartige Laubgehölze: Stieleiche (quercus robur), Hainbuche (carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (acer campestre), Flatterulme (ulmus laevis), Wildtanne (prunus com.), Wildapfel (malus com.)

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, so dass aneinandergrenzende Standplätze durch einen insgesamt 1 m breiten Pflanzstreifen heckartig abgegrenzt werden.

§ 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 - siehe § 11 der textlichen Festsetzungen.

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 Fallingb. -

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, den

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 und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „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

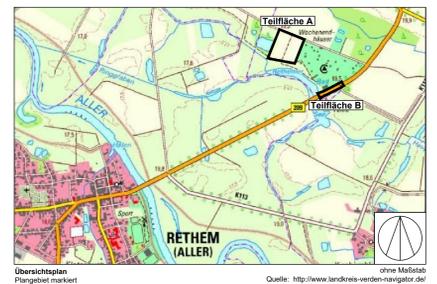
- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des gesamten Planwerkes gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

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“



Übersichtsplan Plangebiet markiert. Quelle: http://www.landkreis-verden-navigator.de/

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

Stand: 01. April 2020

