

# Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,30 Grundflächenzahl/GRZ  
z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise  
Baugrenze

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgränzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (RRB-Regenwasserrückhaltebecken)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

- Innerhalb des Plangebietes dürfen in einem Zeitraum von 10 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Baugrundstücke innerhalb des 1. Bauabschnittes realisiert werden, 10 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dürfen die Baugrundstücke innerhalb des 2. Bauabschnittes realisiert werden (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird 10,0 m begrenzt § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmittelle der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

### 3. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 4. Mindestgrundstücksgröße

Im Plangebiet muss die Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 750 m<sup>2</sup> je Einzelhaus und Doppelhäusern je Doppelhaushälfte 350 m<sup>2</sup> betragen.

### 5. Grundfläche

Im Plangebiet darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,30 durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten baulichen Anlagen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

### 6. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen pro Einzelhaus und Doppelhäuser mit max. 4 Wohnungen pro Doppelhaus zulässig.

### 7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

7.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern I und II sind spätestens in der auf die Innutzungnahme des jeweiligen Wohngebäudes folgenden Pflanzperiode mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Bepflanzung ist durch die Gemeinde vorzunehmen.

Pflanzenliste:  
Stieleiche (Quercus robur), Birke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Strauchhasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).  
Pflanzenabstand: Sträucher 1,5 x 1,5 m, alle 7 m ist ein Baum etwa in die Mitte der Fläche zu setzen.

Mindestpflanzqualität:  
Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm  
Sträucher: Sträucher, mind. 4 Triebe, verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm  
Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf demselben Grundstück zu ersetzen.

7.2 Die Fläche zum Anpflanzen II darf für die Anlage einer Grundstückzufahrt auf einer Breite von 5,0 m unterbrochen werden.

## Nachrichtlicher Hinweis

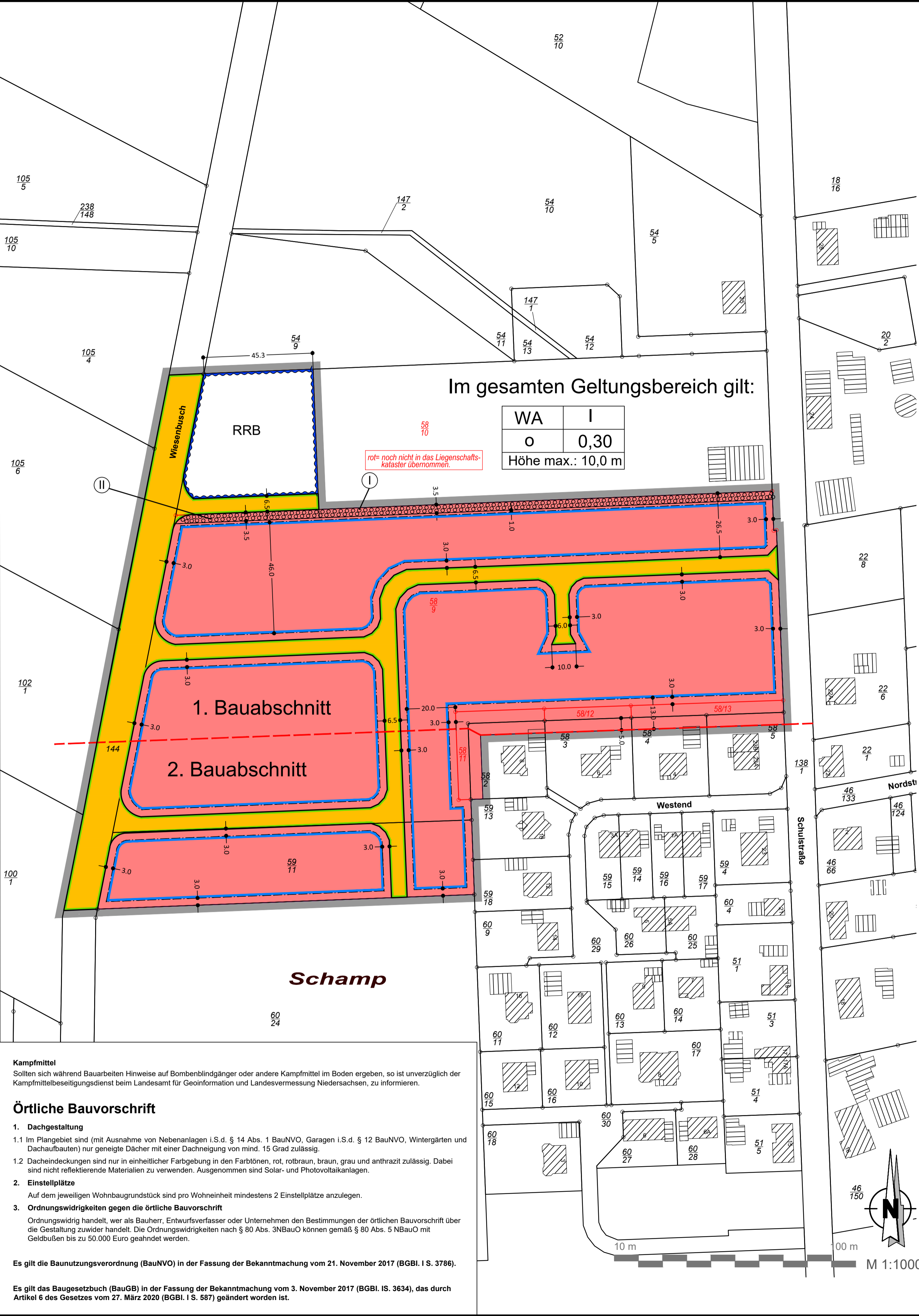
**Artenschutz**  
Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. Im Falle einer Baufeldräumung innerhalb der Brut- und Aufzuchtphase ist das Baufeld auf Nistplätze zu überprüfen. Sollten Gelege oder Jungvögel vorhanden sein, so ist die Baufeldräumung erst nach dem Flüggewerden der Jungen durchzuführen. Sollte zwischen der Baufeldräumung und dem Baubeginn eine längere Zeit liegen, so ist vor Baubeginn eine erneute Überprüfung erforderlich, sofern nicht geeignete Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

**Beseitigung des Niederschlagswassers**  
Es ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser unkontrolliert von privaten Baugrundstücken auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen abfließt und dort zu Schäden führt. Ggf. sind geeignete Maßnahmen zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses zu ergreifen.

**Altlasten**  
Sollten während der Erdarbeiten 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.

**Baugrundstücke**  
Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht überbaubaren Flächen von Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Steinen, Kies o. ä. ist daher unzulässig.

**Archäologische Denkmalpflege**  
Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).  
Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.



Im gesamten Geltungsbereich gilt:

WA	I
o	0,30
Höhe max.: 10,0 m	

rot= noch nicht in das Liegenschaftskataster übernommen.

# Schamp

**Kampfmittel**  
Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, zu informieren.

## Örtliche Bauvorschrift

- Dachgestaltung**  
1.1 Im Plangebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten und Dachaufbauten) nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15 Grad zulässig.  
1.2 Dacheindeckungen sind nur in einheitlicher Farbgebung in den Farbtönen, rot, rotbraun, braun, grau und anthrazit zulässig. Dabei sind nicht reflektierende Materialien zu verwenden. Ausgenommen sind Solar- und Photovoltaikanlagen.
- Einstellplätze**  
Auf dem jeweiligen Wohnbaugrundstück sind pro Wohneinheit mindestens 2 Einstellplätze anzulegen.
- Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**  
Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmen den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

# Bebauungsplan

## Gemeinde Klein Meckelsen

"Nördlich Schamp" zugleich Teilaufhebung des BB Nr. 3 "Schamp"

mit örtlicher Bauvorschrift - Satzungsfassung -



### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Klein Meckelsen diesen Bebauungsplan Nr. 9 "Nördlich Schamp", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Klein Meckelsen, den ..... (Meyer) Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Klein Meckelsen hat in seiner Sitzung am 26.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Nördlich Schamp", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.11.2019 bis einschließlich 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Klein Meckelsen, den ..... (Meyer) Bürgermeister

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Jahr 2019 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planungsgrundlage 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 Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bremenvörde, den ..... (Unterschrift)

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

**instara** Vahner Straße 180 28309 Bremen  
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de  
Fax: (0421) 45 48 84 E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 22.05.2019 / 29.10.2019 / 10.01.2020 / 22.04.2020 / 24.07.2020 / 27.08.2020 (instara)

### Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat der Gemeinde Klein Meckelsen hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Klein Meckelsen, den ..... (Meyer) Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Klein Meckelsen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Klein Meckelsen, den ..... (Meyer) Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Klein Meckelsen, den ..... (Meyer) Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Klein Meckelsen, den ..... (Meyer) Bürgermeister

### Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Klein Meckelsen, den ..... (Meyer) Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH Alle Rechte vorbehalten Bebauungsplan Nr. 9 Gemeinde Klein Meckelsen