



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Scheeßel diesen Bebauungsplan Nr. 46 "Kerngebiet-Ost", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Scheeßel, den 14.06.2024

L.S. gez. Jungemann (Jungemann) Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am 02.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46, 1. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Scheeßel, den 14.06.2024

L.S. gez. Jungemann (Jungemann) Bürgermeisterin

Planunterlagen

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

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.03.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den 13.06.2024

L.S. gez. Mittelstädt (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von instara Vahrer Straße 180 28309 Bremen Tel.: (0421) 43 57 9-0 Fax.: (0421) 45 46 84 Internet: www.instara.de E-Mail: info@instara.de

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am 07.03.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 18.03.2024 bis einschließlich 19.04.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Scheeßel, den 14.06.2024

L.S. gez. Jungemann (Jungemann) Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Scheeßel, den

(Jungemann) Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Scheeßel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.06.2024 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Scheeßel, den 14.06.2024

L.S. gez. Jungemann (Jungemann) Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.06.2024 rechtsverbindlich geworden.

Scheeßel, den 17.06.2024

L.S. gez. Jungemann (Jungemann) Bürgermeisterin

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.

Scheeßel, den

(Jungemann) Bürgermeisterin

Beglaubigung

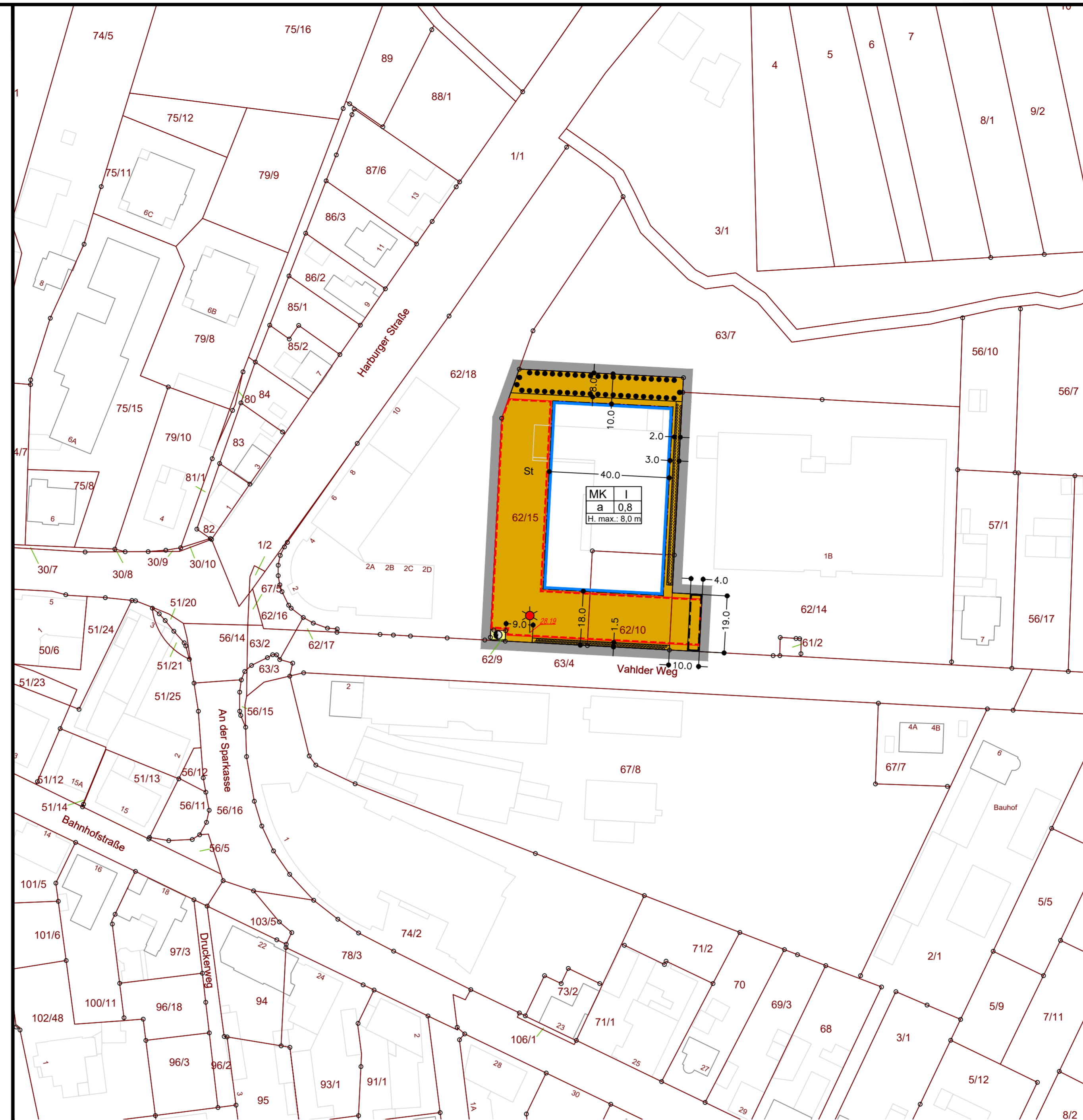
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Scheeßel, den

(Jungemann) Bürgermeisterin

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr. 46 Gemeinde Scheeßel



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i.d.F. vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739)

- 1. Gestaltung der Dächer: Dachneigung mindestens 2 Prozent; Farben der Dachflächen rot, braun, grau, anthrazit; ähnlich RAL 3013, 3011, 3009, 3016, 7016 und 8003 bis 8012
2. Gestaltung der Fassade: Für Außenwände sind folgende Materialien zulässig: a) Mauerwerk: Vormauerziegelwerk rot, rot-braun oder rot-blau-bunt, ähnlich RAL 3011, 3013, 3016, 8012, 5022 als Mischton; b) Holz: Verbletternur nur als Teilfläche, z. B. Giebel in weiß, braun, blau, gelb, ähnlich RAL 9002, 9010, 8023 bis 8027, 7035 bis 7038, 5007, 5010, 5012 bis 5014, 1003, 1016, 1018, 1021; c) Metall: ähnlich RAL 7016, 9007. Fenster sind in folgender Farbgebung zulässig: ähnlich RAL 7016, 9007
3. Gestaltung der Stellplatzflächen: Stellplatzflächen und Fahrgassen werden aus Betonpflaster hergestellt. Für die Stellplätze ist Pflaster zu verwenden. Farben: grau und/oder anthrazit; Markierungen durch farbige Betonsteine, schwarz oder weiß
4. Anzahl der notwendigen Einstellplätze: Im Plangebiet ist entsprechend § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO pro 20 m² Verkaufsfläche ein Einstellplatz herzustellen.
5. Niederschlagswasserbewirtschaftung: Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Sofern sich keine vollständige Versickerung realisieren lässt ist eine Einleitung in den Vorfluter ausschließlich für unbelastetes Niederschlagswasser zulässig.
6. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift: Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Nachrichtlicher Hinweis

Militärische Altlasten: Für das Plangebiet würden die vorliegenden Luftbilder nicht vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es würde keine Sondierung durchgeführt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Eine vollständige Luftbildauswertung wird empfohlen.

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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



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

- z.B. 0,8 Grundflächenzahl
z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
H. max.: 8,0 m

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

- a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Elektrizität

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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen 7.1 und 7.2)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzung 7.3)

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

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (St-Stellplätze, GST-Gemeinschaftsstellplätze, Ga-Garagen, GGA-Gemeinschaftsgaragen, Sp-Spielplatz)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Höhenbezugspunkt (28,19 m ü. NN)

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung: 1.1 Im Kerngebiet sind Spielhallen (Spielotheken) als Unterart von Vergnügungstätigkeiten (i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 2) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO). 1.2 Im Kerngebiet sind die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 0,220 m² Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO). 1.3 Im Kerngebiet sind die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
2. Höhe baulicher Anlagen: Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 8,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Ausgenommen von dieser Höhenbeschränkung sind Gebäudeteile mit geringer Grundfläche, wie Schornsteine, Masten, Antennen u. a.. Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzte Höhenbezugspunkt (28,19 m über NN).
3. Grundflächenzahl: Im Kerngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
4. Abweichende Bauweise: Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
5. Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen: Stellplätze sind im Plangebiet nur innerhalb der dafür festgesetzten „Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ sowie in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Eine Überdachung der Stellplätze ist nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen: Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen der Absicherung der dort vorhandenen Abwasserleitung und dem Anschluss des nördlich gelegenen Flurstücks 63/7 der Flur 8 der Gemeinde Scheeßel. Begünstigt werden: - die jeweiligen Anlieger, - die Gemeinde, - die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).
7. Grünordnerische Festsetzungen: 7.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist durch den Grundstückseigentümer in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode eine Laubgehölzhecke (Arten: Liguster, Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Eibe, Qualität; verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm, 4 Pflanzen / lfd. Meter) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). 7.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist durch den Grundstückseigentümer in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode eine Laubgehölzhecke entsprechend der Arten- und Qualitätsanforderungen gem. textlicher Festsetzung 7.1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Innerhalb dieser Fläche sind durch den Grundstückseigentümer in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode mindestens drei Einzelbäume der Arten Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus) oder Spitzahorn (Acer platanoides) im Abstand von mindestens 10 m zu pflanzen. Folgende Mindestqualität ist zu verwenden: Hochstämme, Stammumfang 12 - 14 cm. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB). 7.3 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist der Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
8. Einsatz von Solaranlagen: Im Plangebiet ist auf der Dachfläche des Hauptgebäudes eine PV-Anlage mit mindestens 100 Kwp-Leistung zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).

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

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

