

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig.

1.2 Im Gewerbegebiet GE sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. BAUWEISE

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesrecht zulässig.

3. GRUNDFLÄCHE

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 durch Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen überschritten werden.

4. PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Innerhalb der privaten Grünfläche sind jegliche bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen unzulässig. Die Mahd der Grünfläche ist alle 1-2 Jahre durchzuführen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig.

5. FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Innerhalb der, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist naturnahes Feldgehölz anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Laubbäume sind vorwiegend in der Mitte der Maßnahmenfläche anzupflanzen. Der äußere Rand, in einer Breite von ca. 8 m ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Vorhandener Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzalpe	2 j. v. S. 80/120
<i>Carpinus betula</i>	Hainbuche	3 j. v. S. 60/100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Steleiche	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Euonymus europaeus</i>	Pflaumenhütchen	2 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohnweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand im Kernbereich des Feldgehölzes 2,0 m x 2,0 m auf Lücke. Im Randbereich ist ein Reihen- und Pflanzabstand von 1,25 x 1,5 m auf Lücke zu verwenden. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist alleseitig zum Schutz vor Verbis 5 - 8 Jahre mit einem Windschutzzaun zu versehen. Der Windschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



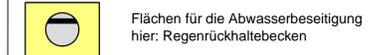
Füllschema der Nutzungsschablone

GE		Art der baulichen Nutzung	
0,8	-	Grundflächenzahl (GRZ)	-
i	a	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	-
		Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	abweichende Bauweise

Verkehrsflächen



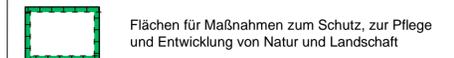
Flächen für die Abwasserbeseitigung



Grünflächen



Naturschutz



Sonstige Planzeichen



PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE FINTEL DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FINTEL, DEN _____

DER BÜRGERMEISTER

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DER GEMEINDE FINTEL HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.10.2021 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB VON _____ BIS _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

FINTEL, DEN _____
DER BÜRGERMEISTER

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE MASSSTAB: 1:1000 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN.



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATAS-TERS UND WEIST DIE STÄDTTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH STAND VOM 08.11.2021. SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICH-KEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

SCHIESSSEL, DEN _____

OFF. BEST. VERM.-ING.

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 WURDE AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
GROSSE STRASSE 49
27356 ROTENBURG (WÜMME)
TEL.: 04261/9293-0

ROTBURG (WÜMME), DEN _____

PLANVERFASSER

4. DER RAT DER GEMEINDE FINTEL HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN VOM _____ BIS _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

FINTEL, DEN _____

DER BÜRGERMEISTER

5. DER RAT DER GEMEINDE FINTEL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

FINTEL, DEN _____

DER BÜRGERMEISTER

6. DER RAT DER GEMEINDE FINTEL HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSMAßNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

FINTEL, DEN _____

DER BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG BEKANNTGEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 18 IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

FINTEL, DEN _____

DER BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNIß DES BEBAUUNGSPLANES UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSORGANISMS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

FINTEL, DEN _____

DER BÜRGERMEISTER

HINWEISE

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

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

ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

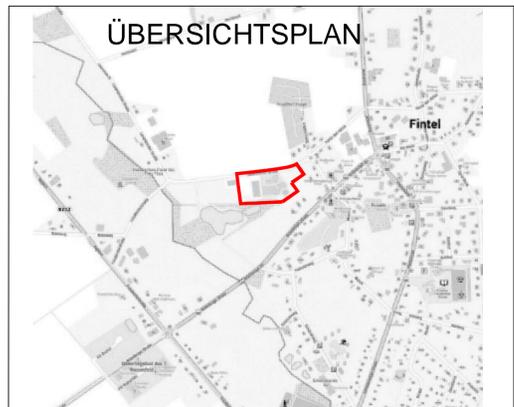
Die externen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück xx der Flur xx in der Gemarkung xx sind dem Gewerbegebiet zugeordnet.

BODENSCHUTZ

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen, Abfallablagerungen und/oder Gerüche festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, dass die Baueinfriedung außerhalb der Brui- und Setzzeit durchzuführen und über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Zusätzlich ist die Rodung von Gehölzen im Zeitraum 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Bei zukünftigen Um-, Ausbau- bzw. Abrissmaßnahmen am vorhandenen Gebäudebestand sind die Gebäude vor Durchführung von Baumaßnahmen nochmals von einem Gutachter auf Besatz von Brutvögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Bei positivem Besatz sind weitere Maßnahmen, wie bergen, versorgen, auswildern und das Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Fledermäuse durchzuführen.



GEMEINDE FINTEL BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "GEWERBEGBIET LAUENBRÜCKER STRASSE"

Vorentwurf

Maßstab 1:1.000
Stand 19.01.2023

