

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerordnung 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. 0,6 Grundflächenzahl / GRZ
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

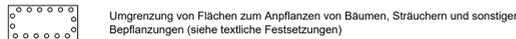
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

- a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
- Baugrenze

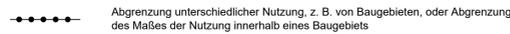
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



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)



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



Textliche Festsetzungen

- Höhe baulicher Anlagen**
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 12 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 5,0 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der der nordöstlich verlaufenden Erschließungsstraße (Flurstück 107/1). Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Geltungsbereiches (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- 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).
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
3.1 Innerhalb der mit Ziffer I bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist durch den Grundstückseigentümer in der auf das Inkrafttreten des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode eine mindestens 4-reihige Strauch-Baumhecke zu pflanzen. Reihenabstand: 1,5 m, Abstand der Sträucher und Bäume in der Reihe: 1,5 m, Arten und Qualitäten:
Bäume: Eberesche (*Cornus aucuparia*), Buche (*Fagus sylvatica*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) als 3 x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm in 1 m Höhe
Sträucher: Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Holunder (*Sambucus nigra*), Ohr-Weide (*Salix aurita*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) als verpflanzter Strauch mit 3 Trieben und einer Höhe von 60-100 cm. Die Baumpflanzungen sind in einem Abstand von mindestens 8 m und höchstens 10 m voneinander vorzunehmen.
Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der auf das Inkrafttreten des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode. Die Anpflanzung ist vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
3.2 Innerhalb der mit Ziffer II bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs die Herstellung einer Ein-/Ausfahrt zulässig. Die Ein-/Ausfahrt darf eine Breite von maximal 10 m aufweisen.
3.3 Innerhalb der mit Ziffer II bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist durch den Grundstückseigentümer in der auf das Inkrafttreten des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode eine Bepflanzung mit Einzelbäumen der Art Sand-Birke (*Betula pendula*) als 3 x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm in 1 m Höhe so durchzuführen, dass die auf dem nordwestlich angrenzenden Straßenseitigen Grundstück vorhandene Birkenallee (Naturdenkmal ND 011 „Hänge-Birken-Allee bei Fintel“) ergänzt wird. Es sind mindestens 8 Einzelbäume zu pflanzen. Der Abstand zwischen den zu pflanzenden und den vorhandenen Einzelbäumen muss mindestens 15 m betragen. Die Anpflanzung ist vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Immissionsschutz**
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in den gekennzeichneten Teilflächen TF1 und TF2 folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:
TF1 65,0 dB(A)/m² tags und 50,0 dB(A)/m² nachts
TF2 65,0 dB(A)/m² tags und 50,0 dB(A)/m² nachts
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,j,zus,k}$ zu ersetzen ist.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15dB unterschreitet.
Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 17. Sie sind nicht binnenwirksam.
Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Verträgen)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

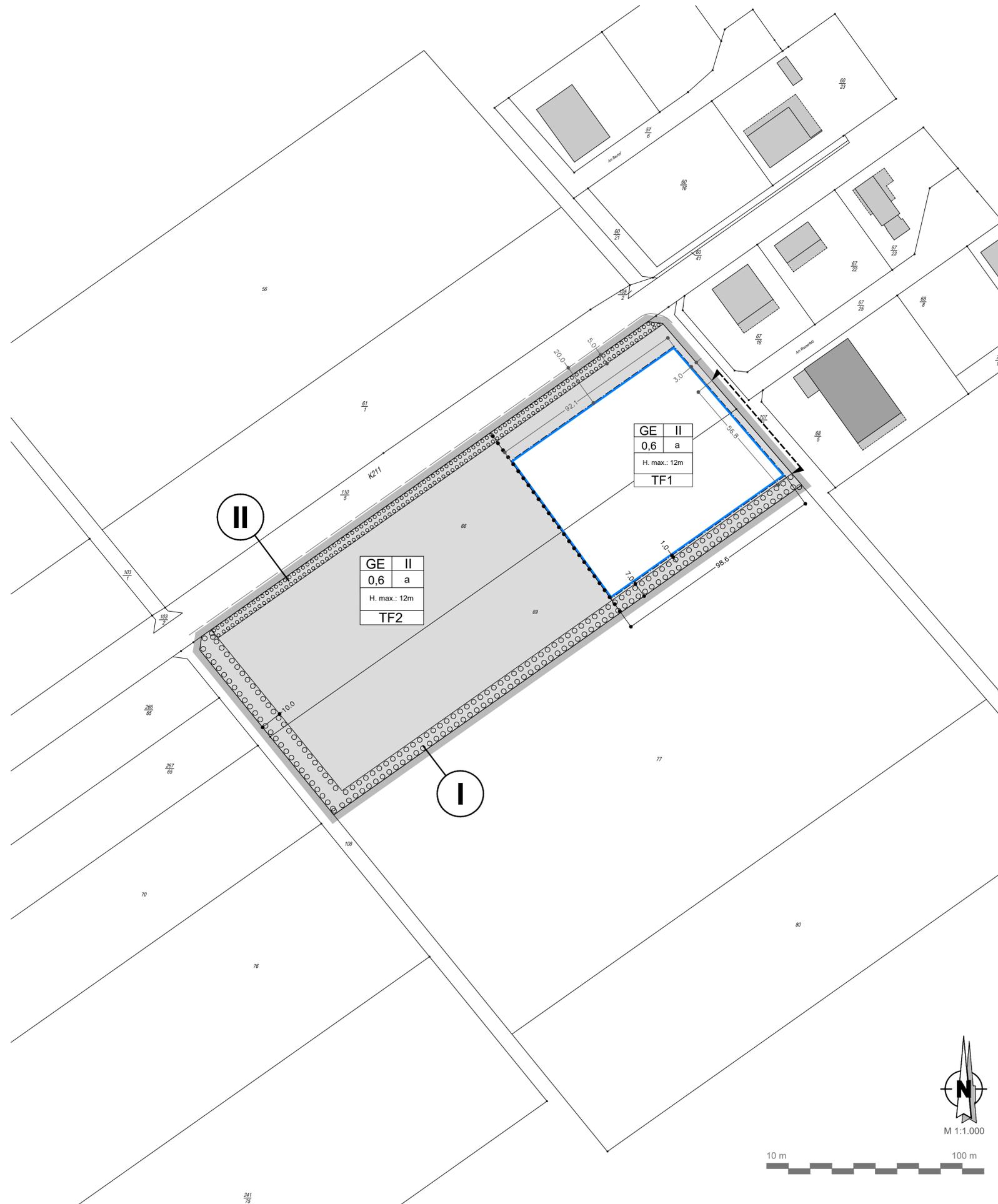
Nachrichtliche Hinweise

Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 149 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Bodendenkmalpflege

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.



Bebauungsplan

Gemeinde Fintel

"Überwasserfeld"

- Entwurf -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Fintel diesen Bebauungsplan Nr. 17 "Überwasserfeld", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Fintel, den (AseImann) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Fintel hat in seiner Sitzung am 08.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Fintel, den (AseImann) Bürgermeister

Planunterlage

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

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). 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.

Scheeßel, den Ö. b. V. I

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara Vahner Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 45 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 12.08.2022 / 12.12.2022 / 01.02.2023 (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Fintel hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine 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.

Fintel, den (AseImann) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Fintel 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.

Fintel, den (AseImann) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Fintel 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.

Fintel, den (AseImann) Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Fintel, den (AseImann) 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.

Fintel, den (AseImann) Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Fintel, den (AseImann) Bürgermeister