

- 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. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung 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)
- Umgrenzung 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
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**  
Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbaubetriebe und  
- Tankstellen  
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Höhe baulicher Anlagen**  
Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt im Allgemeinen Wohngebiet WA1 9,0 m und im Allgemeinen Wohngebiet WA2 10,0 m. Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsanlage; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 16 Abs. 1 BauNVO).
- Höhe der Erdgeschossfußböden**  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf maximal 0,5 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 16 Abs. 1 BauNVO).
- Nebenanlagen**  
4.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) sind parallel zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).  
4.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind in den der jeweiligen Erschließungsstraße abgewandten Grundstücksbereichen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- Bauweise**  
In der offenen Bauweise (o) sind als Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- Größe der Baugrundstücke**  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 650 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 350 m<sup>2</sup> für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Grünordnung**  
8.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Breite von 5 m eine 3-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 (*Sorbus 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.  
Der Baumanteil in der Strauch-Baumhecke wird dabei auf 10 % festgelegt. Die Hochstämme sind dabei im Abstand von höchstens 10 m und mindestens 8 m voneinander zu pflanzen. Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde Fintel in der nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen 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).  
8.2 Straßenraumbegrünung  
Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 95 standortgerechte Laubbäume (Arten: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*) oder Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzte, 14 - 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe) zu pflanzen. Ziel ist die Ausgestaltung einer Allee. Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde Fintel innerhalb von einem Jahr nach Herstellung der Erschließungsanlagen. Die weitere Pflege und Entwicklung obliegen ebenso bei der Gemeinde. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen.  
8.3 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken  
Innerhalb der Baugrundstücke ist pro angefangenen 650 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbbaum zu pflanzen.  
Arten und Qualitäten:  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Linde (*Tilia cordata*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Sand-Birke (*Betula pendula*), als 3 x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm in 1 m Höhe  
Die Anpflanzung erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer in der auf den Rohbau 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).

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020  
Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

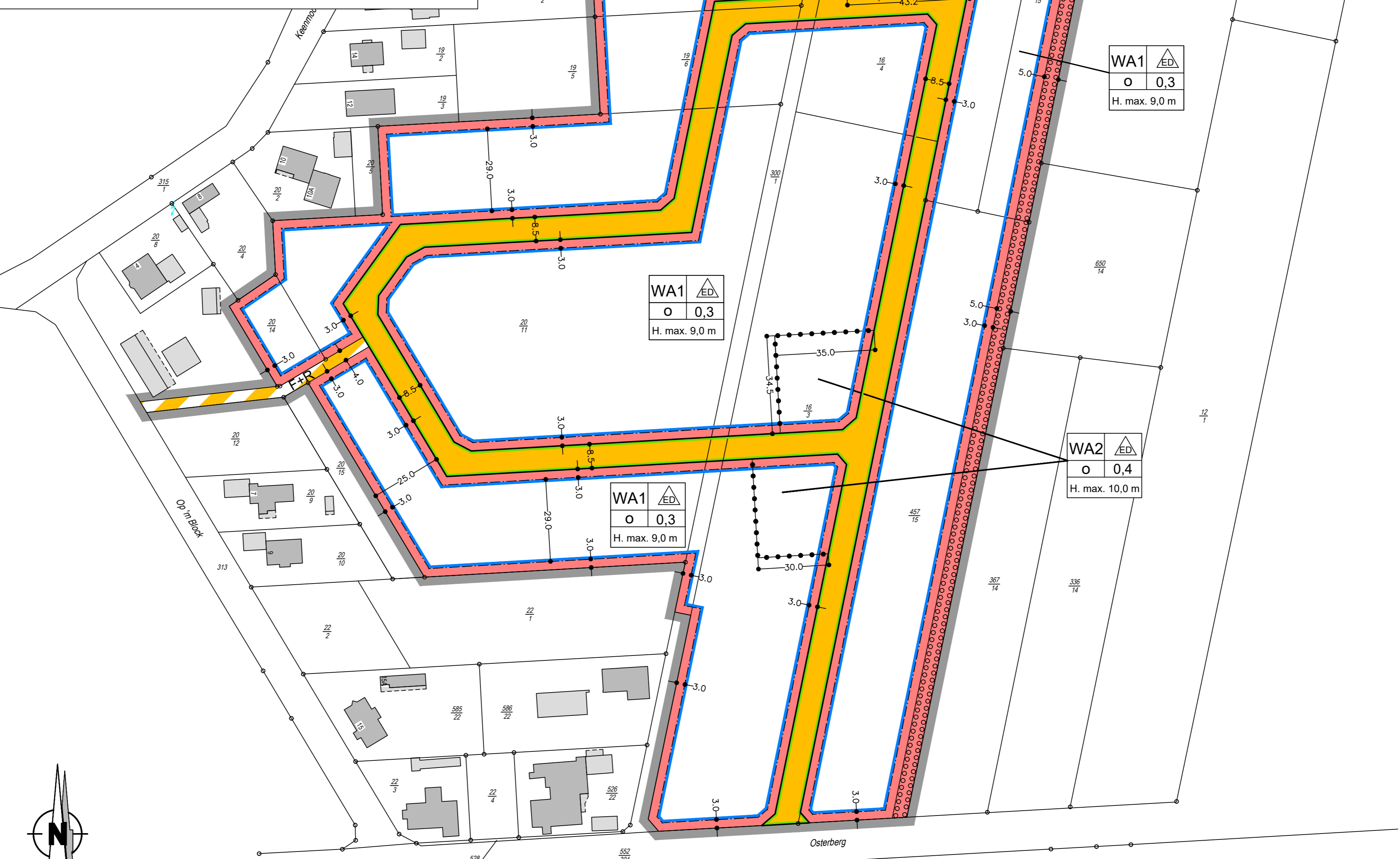
Die im Umweltbericht aufgeführten externen Kompensationsmaßnahmen sind Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

**Örtliche Bauvorschrift**

- Dachgestaltung**  
1.1 Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 15° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsatzung sind die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern, Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), überdachte Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.  
1.2 Innerhalb des Plangebietes sind nur Dacheindeckungen in roten, rotbraunen und schwarzen Farbtönen zulässig. Ausgenommen von dieser Festsatzung sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), überdachte Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO.
- Einfriedlungen**  
Einfriedlungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes.
- Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**  
Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**Nachrichtliche Hinweise**

- Besonderer Artenschutz**  
Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
  - wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
  - Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
  - wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
- Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nm. 13 und 14 BNatSchG) sind:
- Rodungs- und Fallarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Vor Beginn von Rodungs- und Fallarbeiten in der Zeit vom 01. November bis 28. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinterte Arten durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Bei zu entfernenden Gehölzen in diesem Zeitraum sind die Baumstubben im Boden zu belassen, da hier Amphibien überwintern können.
  - Abriß- oder Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind vor ihrer Durchführung im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von Nestern geschützter Vogelarten während der Brut- und Aufzuchtphase (März bis Oktober) durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen.  
Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
  - Eine Beseitigung des Stillgewässers im Bereich des Hoteleingangs ist außerhalb der Wintermonate von Amphibien durchzuführen. Vor einer Beseitigung dieses Stillgewässers ist durch eine geeignete Fachperson das Vorhanden- sein von Amphibien zu prüfen und gegebenenfalls eine aktive Umsiedlung in die zwei benachbarten Stillgewässer (innerhalb der Fläche für Wasserwirtschaft) zu veranlassen.  
Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.



M 1:1.000

**Bebauungsplan**

**Gemeinde Fintel**  
"In den Drohn"

mit örtlicher Bauvorschrift - Abschrift -



**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 (NKG) hat der Rat der Gemeinde Fintel diesen Bebauungsplan Nr. 14 "In den Drohn", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.  
Fintel, den 16.11.2020

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Fintel hat in seiner Sitzung am 17.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Fintel, den 05.12.2018

**Planunterlage**  
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 05.10.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofotografie ist einwandfrei möglich.  
Schreeßel, den 11.05.2021

gez. Mittelstädt  
Dipl.-Ing. Gerd Mittelstädt  
Dipl.-Ing. Gerald Schröder  
Dipl.-Ing. Dirk Mittelstädt  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
**instara**  
Vahner Straße 100 28309 Bremen  
Tel.: (0421) 43 57 8-0 Internet: www.instara.de  
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de  
Bremen, den 16.04.2019 / 03.06.2020 / 16.09.2020 / 02.11.2020

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Fintel hat in seiner Sitzung am 10.06.2020 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 am 13.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.06.2020 bis 24.07.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Fintel, den 27.07.2020

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Fintel hat in seiner Sitzung am 05.10.2020 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.10.2020 bis 28.10.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Fintel, den 30.10.2020

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Fintel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.11.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Fintel, den 16.11.2020

**Inkrafttreten**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.03.2021 rechtsverbindlich geworden.  
Fintel, den 01.04.2021

**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 .....

**Beglaubigung**  
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.  
Fintel, den .....

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Alle Rechte vorbehalten  
Bebauungsplan Nr.  
Gemeinde Fintel