



© 2020 LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Im WA sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und § 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN**
Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKEF) dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der jeweilig angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.
- 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE**
Im WA 1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 70 % der Grundstücksfläche überschritten werden.
- 4. ERHALT VON EINZELBÄUMEN**
Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist der Baum durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbäumens zu ersetzen. (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 14 cm). Bei allen Hoch- und Tiefbaummaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.
- 5. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
Innerhalb des Plangebietes sind pro Baugrundstück zwei einheimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x v. Stammumfang 12 - 14 cm zu pflanzen.

HINWEISE

- 1. Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 2. ARTENSCHUTZ**
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 Bauwerkfreimachung außerhalb der Brak- und Sitzzeit durchzuführen und über eine Begelung der Baulichen vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Zusätzlich ist die Rodung von Bäumen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Die Bäume sind vor der Rodung nochmals von einem Gutachter auf Besitz zu untersuchen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 1. DÄCHER**
Im Plangebiet sind nur Dächer mit einer Mindestdachneigung von 15 Grad zulässig. Ausgenommen sind die Stirnseiten von Krüppelwalddächern, Dachgauben, Solar- und Photovoltaikanlagen, Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden, überdachte Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten und untergeordnete Gebäudeanteile. Die Anlage von Dachbegrünungen und über eine Begelung der Baulichen vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Zusätzlich ist die Rodung von Bäumen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Die Bäume sind vor der Rodung nochmals von einem Gutachter auf Besitz zu untersuchen.
- 2. DACHFARBEN**
Im Plangebiet sind geeignete Dacheindeckungen in roten, rotbraunen und schwarzen Farbönen auszuführen. Ausgenommen sind Solar- und Photovoltaikanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten und untergeordnete Gebäudeanteile. Die Anlage von Dachbegrünungen und über eine Begelung der Baulichen vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Zusätzlich ist die Rodung von Bäumen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Die Bäume sind vor der Rodung nochmals von einem Gutachter auf Besitz zu untersuchen.
- 3. ENFRIEDUNGEN**
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur mit einer maximalen Höhe von 100 cm zulässig. Die Höhen sind von der endgültigen Fahrbahnoberkante der jeweilig angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks zu messen.
- 4. ANZAHL DER EINSTELLPLÄTZE**
Im Plangebiet sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.
- 5. HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**
Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs. 3 NBauO können gemäß § 91 Abs. 6 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

PRÄAMBEL

AUF GRUND DER §§ 1 ABS. 3, 10 UND 13A DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) SOWIE DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE FINTEL DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "BURVAGSWEG", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FINTEL, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Algemeines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 1	0,4	II	o
------	-----	----	---

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhalt von Einzelbäumen

Verkehrsflächen

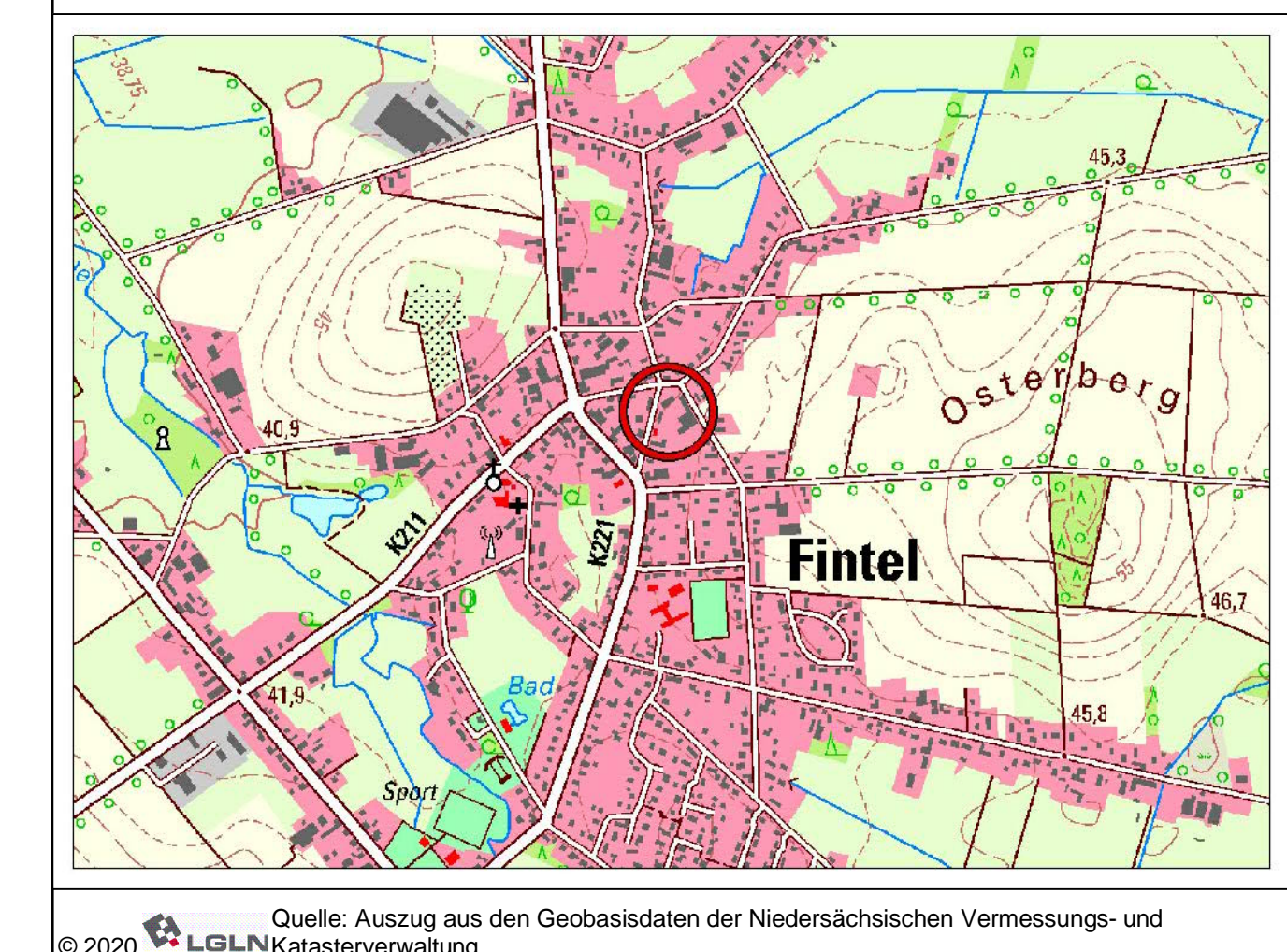
Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT/VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE FINTEL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 16 "BURVAGSWEG" BESCHLOSSEN.
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

FINTEL, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE MASSSTAB: 1:1000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
© 2020 LGLN
LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESMESSEUNG NIEDERSÄCHSISCHEN REGIONALDIREKTION SÜLNINGEN/VERDEN

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATAS- TERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 19.09.2021). SIE IST HINSEITIG 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 _____
OFFENTL. BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR _____

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 16 WURDE AUSGEARBEITET VON DER
PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD OMBH
GROSSE STRASSE 49
27395 ROTENBURG (WÜMME)
TELEFON 04261 / 92930 FAX 04261 / 92930
E-MAIL info@pgh-architekten.de

ROTENBURG (WÜMME), DEN _____
PLANVERFASSER _____

4. DER RAT/VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE FINTEL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 16 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

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

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 16 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

FINTEL, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

5. DER RAT/VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE FINTEL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 16 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB I.V.M. § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

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

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 16 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

FINTEL, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

6. DER RAT DER GEMEINDE FINTEL HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (S 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

FINTEL, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS NR. 16 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME) BEKANNT GEMACHT WORDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN NR. 16 IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

FINTEL, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 16 SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

FINTEL, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____