

Satzung der Gemeinde Scheeßel über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 75 "Ehemaliger Minigolfplatz"

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 (3), 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Scheeßel diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 75 "Ehemaliger Minigolfplatz" bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan in seiner Sitzung am **22.02.2018** als Satzung beschlossen. Das Planverfahren wurde gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Scheeßel, den **29.03.2018**
 gez. Dittmer-Scheele L.S.
 (Dittmer-Scheele)
 Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am **29.09.2016** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 75 "Ehemaliger Minigolfplatz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **20.10.2017** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Scheeßel, den **29.03.2018**
 gez. Dittmer-Scheele L.S.
 (Dittmer-Scheele)
 Bürgermeisterin

Plangrundlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)
 Maßstab: 1:1.000
 Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 © 2017
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze (Stand vom 28.03.2017) vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den **27.03.2018**
 gez. Schröder L.S.
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 75 "Ehemaliger Minigolfplatz" wurde ausgearbeitet von der

M O R GbR
 Scheeßeler Weg 9
 27356 Rotenburg (Wümme)
 Tel.: 04261-81 91 80
 E-Mail: info@morarchitekten.de

Rotenburg, den **19.03.2018**
 gez. Oesterling L.S.
 Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am **14.09.2017** dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 75 "Ehemaliger Minigolfplatz" und der Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **20.10.2017** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 75 "Ehemaliger Minigolfplatz", die Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan und die verfügbaren umweltbezogenen Informationen haben vom **30.10.2017** bis einschließlich **30.11.2017** gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Scheeßel, den **29.03.2018**
 gez. Dittmer-Scheele L.S.
 Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Scheeßel hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 75 "Ehemaliger Minigolfplatz" mit textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **22.02.2018** als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Scheeßel, den **29.03.2018**
 gez. Dittmer-Scheele L.S.
 (Dittmer-Scheele)
 Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 75 "Ehemaliger Minigolfplatz" ist gemäß § 10 BauGB am **15.03.2018** im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 75 "Ehemaliger Minigolfplatz" in Kraft.

Scheeßel, den **29.03.2018**
 gez. Dittmer-Scheele L.S.
 (Dittmer-Scheele)
 Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 75 "Ehemaliger Minigolfplatz" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Scheeßel, den
 Dittmer-Scheele
 Bürgermeisterin

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) hier: Fußweg

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Umrandung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) Hier: Lärmschutzwand

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone:

WA	Art der baulichen Nutzung	
	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,35 (0,7)		
II	zul. Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
	max. zul. Traufhöhe max. zul. Firsthöhe	

6. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen
 Flurstücksnummern
 vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
 Bemaßung in Metern

Hinweise:

1. Bodenschutz:

Es liegen derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes vor. Sollten bei der Realisierung von Vorhaben unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Hopfengarten 2, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf Weiteres einzustellen.

2. Einsichtnahme von DIN-Vorschriften:

Die DIN 4109 kann im Niedersächsischen Ministerialblatt 1991 (S. 259 ff.) oder auch im Fachbereich Bau und Planung der Gemeinde Scheeßel, Untervogtplatz 1, 27383 Scheeßel eingesehen werden.

Planzeichnung M 1:1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017 LGLN

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 1.2. In Einzelhäusern sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen die straßen-seitige Baugrenze zur Straße „Am Heideseesee“ nicht überschreiten.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

3.1. Trauf- und Firsthöhen:

Die Traufhöhe ist durch den Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und der Oberkante der Dachhaut bestimmt. Bei der Ermittlung der Firsthöhen bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige Sonderbauteile unberücksichtigt. Als Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wird der innerhalb der angrenzenden Straße „Am Heideseesee“ vor dem Flurstück 11/80 liegende und mit einer Geländehöhe von 29,27 m ü.NN eingemessene Kanaldeckel festgesetzt.

3.2. Erdgeschossfußböden:

Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKFF) baulicher Anlagen darf höchstens 95 cm über dem in 3.1 genannten Bezugspunkt liegen.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1. Lärmschutzwand:

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich ist eine Lärmschutzwand (Schalldämm-Maß $R_w \geq 20$ dB / Flächengewicht ≥ 15 kg/m²) mit einer Höhe von 2,00 m bezogen auf das vorhandene Gelände an der Grundstücksgrenze zum Fußweg des Helvesieker Weges zu errichten. Der Übergang Wand / Boden ist fugendicht zu schließen.

4.2. Sonstige Schallschutzmaßnahmen:

Es ist sicherzustellen, dass die von einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes betroffenen Außenfassaden ein resultierendes Schalldämm-Maß (\Rightarrow DIN 4109) von: $erf.R_w, res. = 35$ dB erreichen.

Fenster schutzbedürftiger Räume auf dem Lärm zugewandten Gebäudeseiten zum Helvesieker Weg sind in den Obergeschossen mit schalldämmten Lüftungsöffnungen zu versehen. Vorzusehen ist ein Schalldämmmaß, das mind. dem der Fenster entspricht und dieses nicht verschlechtern darf.



Gemeinde Scheeßel vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 75 "Ehemaliger Minigolfplatz"

ABSCHRIFT

Übersichtskarte mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs M 1: 5.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016 LGLN