

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Scheeßel diesen Bebauungsplan Nr. 78 „KiTa Leehopweg“, bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung sowie den textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am **23.03.2023** als Satzung beschlossen.

Scheeßel, den 05.07.2023
gez. Ulrike Jungemann L.S.
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am **24.06.2021** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 „KiTa Leehopweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Scheeßel, den 05.07.2023
gez. Ulrike Jungemann L.S.
Bürgermeisterin

Plangrundlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS) 
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Vermessungs- und Katasterverwaltung
Datum: © 2021
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verweilung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke, gestattet.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze (Stand vom 07.12.2021) vollständig nach. 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 28.06.2023
gez. Dirk Mittelstädt L.S.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 78 „KiTa Leehopweg“ wurde ausgearbeitet von der M O R G AR
Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04291-61 91 80
E-Mail: info@morarchitekten.de

Rotenburg, den 23.06.2023
gez. K. Oesterling
Planverfasser

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **08.08.2022** bis **09.09.2022** gemäß amtlicher Bekanntmachung vom **01.08.2022**

Scheeßel, den 05.07.2023
gez. Ulrike Jungemann L.S.
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am **17.11.2022** dem Bebauungsplan Nr. 78 „KiTa Leehopweg“ sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **09.12.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 78 „KiTa Leehopweg“, die Begründung und die verfügbaren umweltbezogenen Informationen haben vom **19.12.2022** bis einschließlich **20.01.2023** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Scheeßel, den 05.07.2023
gez. Ulrike Jungemann L.S.
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Scheeßel hat nach Prüfung aller Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **23.03.2023** den Bebauungsplan Nr. 78 „KiTa Leehopweg“, mit textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, als Satzung (§10 BauGB) beschlossen.

Scheeßel, den 05.07.2023
gez. Ulrike Jungemann L.S.
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 15.07.2023 im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplans Nr. 78 „KiTa Leehopweg“ in Kraft.

Scheeßel, den 17.07.2023
gez. Ulrike Jungemann L.S.
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

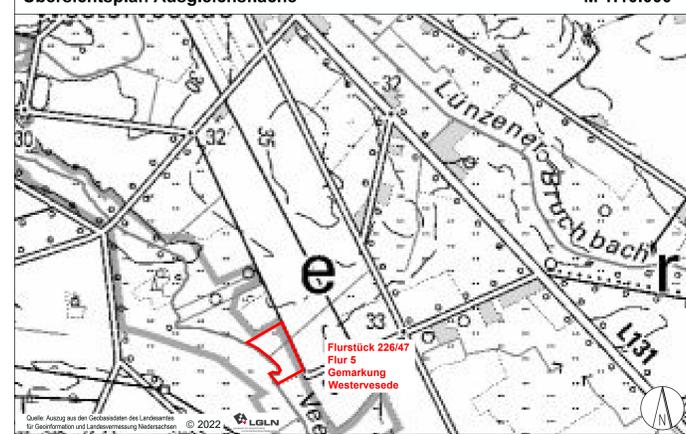
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 78 „KiTa Leehopweg“ sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Scheeßel, den
Bürgermeisterin

Planzeichnung M 1:1.000



Übersichtsplan Ausgleichsfläche M 1:10.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauantragsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017.

1. Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone
GRZ, dezimal: 0,5
Bauweise: a
Vollgeschosse als Höchstmaß: II

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

Baugrenze

3. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Hier: Kindertagesstätte

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

6. Kenzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

Bemaßung in Metern

Flurgrenze

Baumbestand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ist die Errichtung einer Kindertagesstätte mit ggf. erforderlichen Nebenanlagen und Außenspielbereich zulässig. Eine Nutzung zu sonstigen Bildungszwecken oder zu sozialen und kulturellen Zwecken außerhalb bzw. ergänzend zum Betrieb der Kindertagesstätte ist zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,5 begrenzt.
- Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
- Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

4. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderliche Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf einer insgesamt 27.574 m² großen externen Kompensationsfläche in der Gemarkung Westervesede, Flur 5, Flurstück 226/47 an der Veersenederung. Es handelt sich hierbei um eine Poolfläche des „Okokonto Scheeßel“ für Ausgleichsmaßnahmen der Gemeinde Scheeßel. Ein Flächenanteil von 3.160 m² wird den Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 78 „KiTa Leehopweg“ gem. § 9 (1a) BauGB direkt zugeordnet.

HINWEISE

1. Artenschutz

Die Herstellung der Bauflächen hat im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden.

2. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme), mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

3. Altablagerungen

Treten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage, so ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Hofplengarten 2, 27356 Rotenburg (Wümme) zu benachrichtigen und die weiteren Arbeiten sind bis auf Weiteres einzustellen.

4. Kampfmittel

Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, zu informieren.

5. Niederschlagswasserabfluss

Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser ist auf den eigenen Grundstücksflächen zu versickern. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nachweislich nicht möglich, so ist mit dem Landkreis Rotenburg (Wümme) im Zuge einer erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung eine alternative Lösung abzustimmen.

6. Schutz von Bäumen

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelbereich des Baumbestandes zu sichern und zu schützen.



Gemeinde Scheeßel Bebauungsplan Nr. 78 „KiTa Leehopweg“

ABSCHRIFT

Übersichtskarte mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs M 1: 5000

