



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 Im Sondergebiet „Lohnunternehmen“ (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Betriebsgebäude
 - Fahrzeughallen und -unterstände
 - eine Waschküche,
 - eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - Lagerflächen,
 - Flächen für die Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung,
 - Stellplätze und Nebenanlagen.

2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN
 Die Höhe der baulichen Anlagen darf eine Firsthöhe (FH) von 10,00 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der südlich angrenzenden Straße „Am Sportplatz“, nicht überschreiten.

3. BAUWEISE
 In der abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. ERHALT VON BÄUMEN
 Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen standortgerechten, heimischen Laubbau zu ersetzen (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm). Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

5. FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
 Innerhalb der 7 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 4-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.
 Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Säweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzäun einzuzäunen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung des Betriebsgeländes ist nur an dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt vom Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

6. GEH- UND FAHRRECHTE
 Die festgesetzte Fläche für Geh- und Fahrrechte wird zugunsten der nördlich des Sportplatzes liegenden landwirtschaftlichen Flächen im Flurstück 15/2 ausgewiesen.

7. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN
 7.1 Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 1/0 der Flur 13 in der Gemarkung Ostervesede durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr/Sportanlagen“ zugeordnet.
 7.2 Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 6 der Flur 8 in der Gemarkung Westersch durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Sondergebiet zugeordnet.

HINWEISE
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)
 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

WASSERSCHUTZGEBIET
 Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Nord des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land. Die sich daraus ergebenden Einschränkungen und Genehmigungsvorbehalte sind § 4 der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Nord vom 21.12.2011 zu entnehmen.
 Die Errichtung von baulichen Anlagen ist gemäß § 4 Nr. 21 der Wasserschutzgebietsverordnung beschränkt zulässig. Vor Einreichung eines Bauantrages oder einer Anzeige ist bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Befreiung zur Durchführung der beschränkt zulässigen Handlung gemäß § 52 Abs. 1 S. 2 WHG zu stellen. Eine Baugenehmigung kann erst dann erteilt werden, wenn die Befreiung vorliegt.

BODENSCHUTZ
 Es liegen derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes vor. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

SICHTDREIECKE
 Die Fläche des Sichtfeldes ist von jeder Sichtbehinderung über 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten, ausgenommen hiervon sind Einzelbäume, deren Kronensatz die Höhe von 2,50 m nicht unterschreitet.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Sonstige Sondergebiete hier: Lohnunternehmen
- Flächen für Gemeinbedarf hier: Sportanlagen
- Flächen für Gemeinbedarf hier: Feuerwehr
- Flächen für Gemeinbedarf hier: soziale Zwecke
- GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß
- I Anzahl Vollgeschosse, Höchstmaß
- FH Firsthöhe, Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a Abweichende Bauweise Baugrenzen

Verkehr

- Straßenverkehrsflächen

Naturschutz

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des Bebauungsplanes
- Mit Geh- und Fahrrechten belastete Flächen

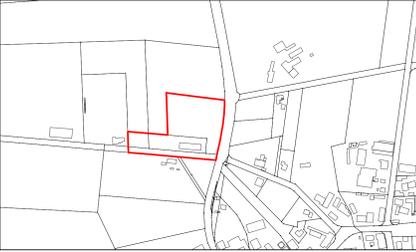
Nachrichtliche Übernahme

- Wasserschutzgebiet
- Sichtfeld

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Scheeßel diesen Bebauungsplan Nr. 6 „Am Sportplatz“, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Scheeßel, den 13.12.2019
 gez. Dittmer-Scheele L.S.
 Bürgermeisterin



Gemeinde Scheeßel

Ortschaft Westerholz

Bebauungsplan Nr. 6

„Am Sportplatz“

M 1:1000
 Datum: 17.09.2019

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am 17.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Sportplatz“ beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Scheeßel, den 16.06.2020
 gez. Dittmer-Scheele L.S.
 Bürgermeisterin
2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 ©2016 LGLN Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osternorf
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.07.2017). 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 24.02.2020
 gez. Schröder L.S.
 (Offent. Best. Verm.-ing.)
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Sportplatz“ wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH Große Straße 49 27058 Rotenburg (Wümme) Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390 E-Mail: info@jgn-architekten.de Rotenburg (Wümme), den 20.02.2020
 gez. M. Dierks (Dierks) Planverfasser
4. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am 28.11.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 und der Begründung haben vom 08.03.2019 bis zum 08.04.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Scheeßel, den 16.06.2020
 gez. Dittmer-Scheele L.S.
 Bürgermeisterin
5. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am 28.02.2019 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 und der Begründung haben vom 28.02.2019 bis zum 28.03.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Scheeßel, den 16.06.2020
 gez. Dittmer-Scheele L.S.
 Bürgermeisterin
6. Der Rat der Gemeinde Scheeßel hat den Bebauungsplan Nr. 6 „Am Sportplatz“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Scheeßel, den 16.06.2020
 gez. Dittmer-Scheele L.S.
 Bürgermeisterin
7. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 6 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.06.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan Nr. 6 ist damit am 15.06.2020 rechtsverbindlich geworden.
 Scheeßel, den 16.06.2020
 gez. Dittmer-Scheele L.S.
 Bürgermeisterin
8. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6 sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Scheeßel, den
 (Dittmer-Scheele) Bürgermeisterin