

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Beedenbostel den Bebauungsplan Nr. 6 „An den Aschauwiesen“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Beedenbostel, 10.11.2022

gez. Dose (H.-J. Dose)..... Bürgermeister (Siegel)
gez. Bremer (Bremer)..... Gemeindedirektor (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Beedenbostel hat in seiner Sitzung am 02.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „An den Aschauwiesen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Bekanntmachung vom 23.11.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 142 und nachrichtlich durch Aushang vom 24.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beedenbostel, 10.20.2022

gez. Bremer (Bremer)..... Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Beedenbostel, Gemarkung Beedenbostel, Flur 6
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

©2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Celle Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.02.2020).

Celle, 23.11.2022

gez. C. Crause (Bremer)..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 6 „An den Aschauwiesen“ wurde von der intraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, 16.11.2022

gez. S. Strohmeier (Bremer)..... Planverfasserin

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Beedenbostel hat in seiner Sitzung am 02.07.2020 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden durch Aushang vom 24.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 02.12.2021 bis einschließlich 03.01.2022 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (1) BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.12.2021 statt.

Beedenbostel, 10.11.2022

gez. Bremer (Bremer)..... Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Beedenbostel hat in seiner Sitzung am 16.03.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „An den Aschauwiesen“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 02.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „An den Aschauwiesen“ und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB vom 10.06.2022 bis einschließlich 10.07.2022 öffentlich ausgelegen. Im Zeitraum vom 01.06.2022 bis einschließlich 01.07.2022 fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.06.2022 statt.

Beedenbostel, 10.11.2022

gez. Bremer (Bremer)..... Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Beedenbostel hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB den Bebauungsplan Nr. 6 „An den Aschauwiesen“ in seiner Sitzung am 15.09.2022 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Beedenbostel, 10.11.2022

gez. Bremer (Bremer)..... Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplan Nr. 6 „An den Aschauwiesen“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 24.11.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 134 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung am 24.11.2022 tritt die Bebauungsplan Nr. 6 „An den Aschauwiesen“ in Kraft.

Beedenbostel, 25.11.2022

gez. Bremer (Bremer)..... Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 6 „An den Aschauwiesen“ sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächen-nutzungsplans gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Beedenbostel, _____

(Bremer)..... Gemeindedirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902).

Planzielenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig: - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Die gem § 4 (2) 3. BauGB allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können gem. § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Die gem § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Traufhöhe von 3,0 m nicht unterschritten und die Traufhöhe von 4,5 m nicht überschritten werden. Zudem darf die festgesetzte Firsthöhe von max. 9 m darf nicht überschritten werden. Als Traufhöhe gilt die untere Kante der Dachrinne. Gibt es keine Dachrinne, gilt die untere Kante der Dachendeckung als Traufhöhe. Als Firsthöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes.

Bezugspunkt für die max. Trauf- und Firsthöhe ist die zur Erschließung des jeweiligen Gebäudes dienende Verkehrsfläche. Als höchster Punkt der Verkehrsfläche gilt die endausgebauete Straße in dem Abschnitt, der an das jeweilige Grundstück grenzt und diesem zur Haupteinschließung dient (Eingang des Gebäudes). Solange der Endausbau nicht erfolgt ist, wird die Baustraße unter gleichen Kriterien zur Ermittlung des höchsten Punktes herangezogen. Die in der Planzeichnung definierten Trauf- und Firsthöhen dürfen dann um bis zu 30 cm überschritten werden.

3. Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind private Grundstückszufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Zuwegungen auf eine Breite von insgesamt 5 m je Grundstück zu beschränken.

4. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In freistehenden Häusern sind je Haus max. 2 Wohneinheiten zulässig. In Doppelhäusern ist nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

5. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen öffentlichen oder privaten Grundstücken über die Bodenoberfläche zu versickern (Flächen- oder Muldenversickerung). Die Bedarfslächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen sind von der Bebauung bzw. von jeder anderen Nutzung frei zu halten.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 10 BauGB)

Öffentliche Grünfläche G1 „Schutzstreifen mit Erdwall“

Die Grünfläche G1 ist grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten (Brandschutzstreifen). Zäune sind ebenfalls nicht zulässig. An den Altrahuweg anschließend ist eine 5 m breite gehölfreie Passage mit Extensivrasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im daran anschließenden Bereich der Grünfläche G1 ist auf der gekennzeichneten Fläche ein 2 m hoher Erdwall auszubilden. Dieser ist mit einem lockeren Gehölzbestand ohne geschlossenen Bewuchs mit einzelnen, niedrig wachsenden heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Der Wall darf durch einen Weg unterbrochen werden, wenn dieser so verschwenkt wird, dass weder Licht noch Lärm ungehindert vom Wohngebiet in das FFH-Gebiet gelangt. Der Erdwall ist vor der Erschließung, also vor Beginn der Bauarbeiten auf den einzelnen Grundstücken, anzulegen.

Öffentliche Grünfläche G2 „Ortsrandeinsparung“

Es ist eine Strauchhecke in Pflanzabständen von 1,50 m x 1,50 m auszubilden. Für die Pflanzung sind standortgerechte Sträucher (Qualität: 2 x verpflanzte Heister, mind. Breite 60 - 80 cm) zu verwenden und bei Abgang zu ersetzen. In die Fläche ist je mind. 12 lfm 1 hochstämmiger standortgerechter Laubbaum (Stammdurchmesser mind. 12-14 cm) zu integrieren und bei Abgang zu ersetzen.

7. Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 2 NBauO)

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.

8. Maßnahmen zum Arten- und Naturschutz (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Zum Schutz des FFH-Gebietes sind folgende Vorgaben umzusetzen (s. zudem textliche Festsetzung Nr. 6 „Öffentliche Grünfläche G1“):

Spielplätze

Spielplatzflächen sind in einem Abstand von 50 m parallel zur Grenze des angrenzenden FFH-Gebietes „Lutter, Lachte, Aschau (mit Nebenbächen)“ nicht zulässig.

Beleuchtung

Permanente Außenbeleuchtung ist nur im Bereich der Verkehrsflächen zulässig, nicht aber auf den privaten Wohngrundstücken. Sämtliche Außenbeleuchtung auf öffentlichen und privaten Flächen muss so angeordnet sein, dass eine Abstrahlung in das FFH-Gebiet nicht erfolgt. Außerdem sind zur Reduktion der Anlockung von Nachtschmetterlingen für die Außenbeleuchtung auf öffentlichen und privaten Flächen ausschließlich Leuchtmittel mit Leuchtmoden vom Typ „warmweiß“ zulässig. Die Nutzung von Sky-Beamern ist im Plangebiet nicht zulässig.

CEE-Maßnahmen für das FFH-Gebiet „Lutter, Lachte, Aschau (mit einigen Nebenbächen)“

Am Süd- und Ostrand des neuen Siedlungsgebietes außerhalb des FFH-Gebietes ist ein 2 m hoher Erdwall aufzuschütten und mit Sträuchern heimischer Gehölzarten zu bepflanzen. Der Erdwall ist bereits anzulegen, bevor die sonstigen Erschließungsarbeiten beginnen und bevor mit den Bauarbeiten auf den einzelnen Hausgrundstücken begonnen wird, um auch baubedingte Störwirkungen auf das FFH-Gebiet hinreichend abzuschirmen. Die Bepflanzung kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, da die Abschirmung hauptsächlich durch den Erdwall erreicht wird. Die Maßnahmen sind gesichert, da sich die Flächen im Eigentum der Gemeinde befindet und im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Schutz des FFH-Gebietes in der Bauphase

Die Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass es zu keinen direkten oder indirekten Stoffeinträgen in die Aschaueriedlung kommen kann, um deren Wasserqualität nicht zu beeinträchtigen. Dies bedeutet: - Verwendung von dem Stand der Technik entsprechenden emissionsarmen Baumaschinen und -fahrzeugen, - Ordnungsgemäße Lagerung, Verwendung und Entsorgung boden- und wassergefährdender Stoffe, die im Baustellenbereich zum Einsatz kommen. - Sofortige Beseitigung von bei Unfällen, Leckagen oder ähnlichen Ereignissen austretenden Schadstoffen (aus Boden und Gewässern); unverzügliche Hinzuziehung des Landkreises Celle (untere Wasser- und untere Naturschutzbehörde) bei entsprechenden Vorkommnissen. - Keine Inanspruchnahme von Flächen des FFH-Gebietes. Das betrifft etwa die Zwischenlagerung von Baustoffen oder Abfallmaterialien und das Abstellen von Baufahrzeugen und -maschinen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „An den Aschauwiesen“.

2. Pkw-Einstellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

Pro Wohneinheit sind 2 Pkw-Einstellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.

3. Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Als Hauptdächer sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad zulässig. Die Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Anbauten (Wintergärten, Dachaufbauten (Gauben), die insgesamt nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (Garagen, Carports). Als Dachendeckung sind nur nicht hochglänzende Dachsteine aus Ziegel oder Beton zulässig. Es sind nur rot bis rotbraune und anthrazitfarbige Dachsteine zulässig.

4. Fassaden (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die geschlossenen Außenwände der Gebäude sind in Klinker, Putz oder Holz auszubilden.

5. Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,20 m sein.

6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

1. Natura 2000 (FFH-Gebiet)

FFH-Gebiet „Lutter, Lachte, Aschau (mit einigen Nebenbächen)“

Das Plangebiet grenzt im Osten und Süden an das Flora-Fauna-Habitat „Lutter, Lachte, Aschau (mit einigen Nebenbächen)“ (DE 3127-331). Die Schutzbestimmungen sind zu beachten (s. hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 8).

2. Baufeldberäumung und Vergrämung

Baufeldberäumungen haben nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten mitteleuropäischer Vogelarten, d. h. nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen. Für die Errichtung und den Betrieb einer Geothermieanlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich.

3. Geothermie

Geothermieanlagen sind in dem Plangebiet aufgrund artesischer Grundwasserhältnisse nur beschränkt zulässig. Für die Errichtung und den Betrieb einer Geothermieanlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich.

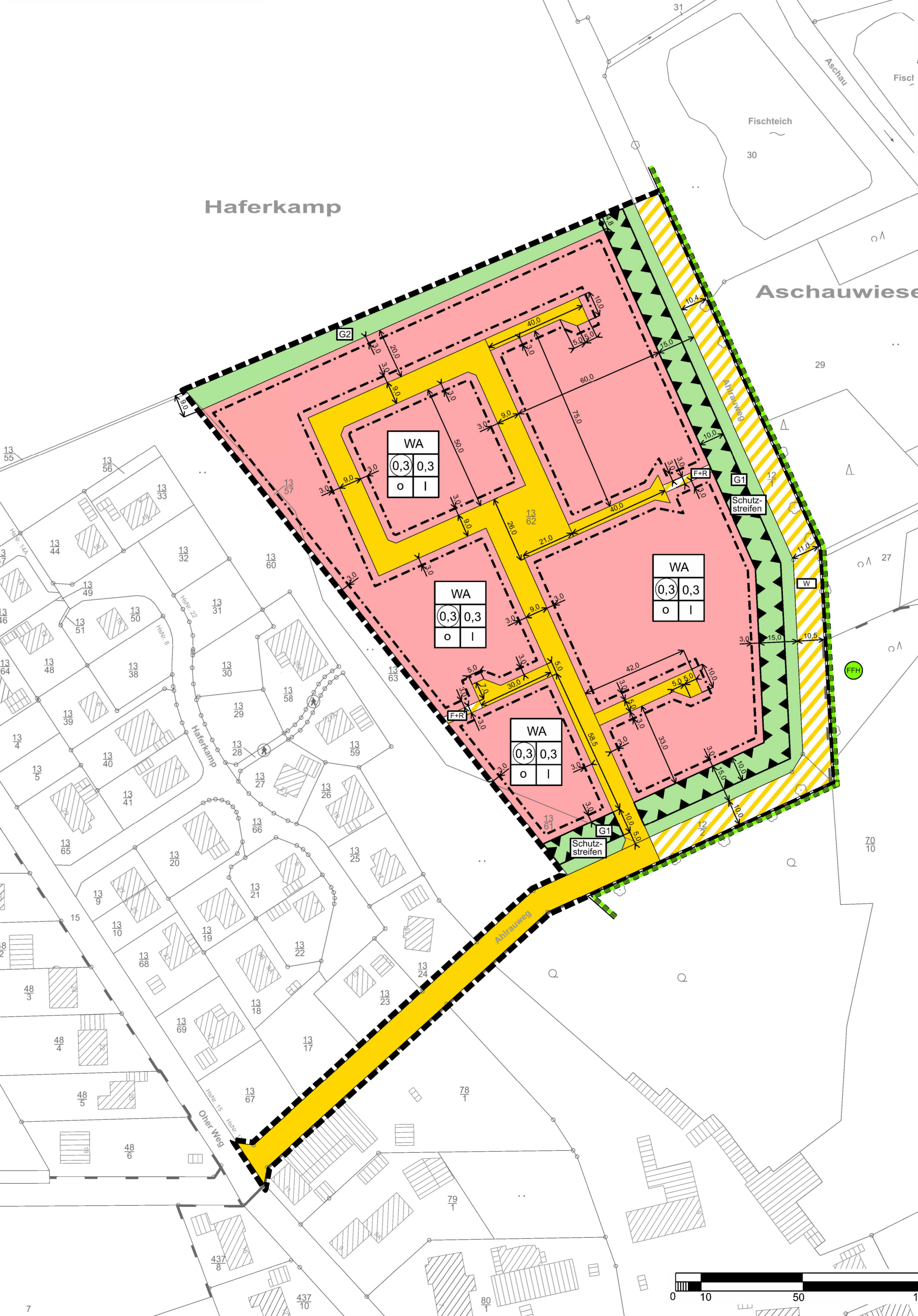
4. Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahme erfolgt auf dem Flurstück 113/3 (11.515 m²) in Form einer Umwandlung der vorhandenen Sandackerfläche in mesophilies Grünland. Davon werden von 9.086 m² zur Kompensation der Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 6 „An den Aschauwiesen“ benötigt. Die restlichen 2.429 m² stehen weiteren Eingriffen zur Verfügung. Die Fläche liegt in der Flur 2 (Gemarkung Höfer). Die genaue Lage ist in Kap. 5.2 „Kompensationsmaßnahme“ des Umweltberichtes ersichtlich.

Für die Aufwertung sind folgende Maßnahmen vorzunehmen: Die Fläche ist umzupflügen und gebietsheimisches Saatgut einer artenreichen Wiesenmischung gem. Richtlinien der Erhaltungsmischungsverordnung und des Zertifizierten Regiozertifikates (zertifiziertes Regioaatgut) anzusetzen. Die Fläche ist einmal jährlich zwischen dem 01. Juli und dem 30. September zu mähen. Eine 2. Mahd in diesem Zeitraum ist optional möglich. Das Mahgut ist abzutransportieren. Ziel ist die dauerhafte Entwicklung von mesophilies Grünland. Eine Anwendung von mineralischem Dünger, Insektiziden und Herbiziden sowie eine Ausbringung von Gülle, Klärschlamm oder Biogassubstraten ist nicht zulässig. Entlang der Nordseite des Flurstücks ist ein 5 m breiter Dauerbrachestreifen (ohne Bewirtschaftung) zu entwickeln und durch Eichenholzpfähle zu kennzeichnen.

Die Fläche wird von der Gemeinde erworben. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch geeignete Nachweise zu dokumentieren. Der unteren Naturschutzbehörde ist eine Durchschrift über die Bewirtschaftungsvereinbarung mit dem jeweiligen Nutzer vorzulegen. Die Umsetzung der Maßnahme hat spätestens in der zweiten Planungsperiode nach dem Satzungsbeschluss zu erfolgen.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Geschossflächenzahl
I Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Traufhöhe: 3,0 m - 4,5 m, Firsthöhe: max. 9,0 m (s. auch textl. Festsetzungen)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise
Baugrenze

4. VERKEHRSLÄCHEN

öffentliche Straßenverkehrsflächen
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F+R Fuß- und Radweg
W Wirtschaftsweg

5. GRÜNFLÄCHEN

öffentliche Grünflächen
z.B. G1 nähere Definition s. textliche Festsetzung

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (angrenzend an den Geltungsbereich)

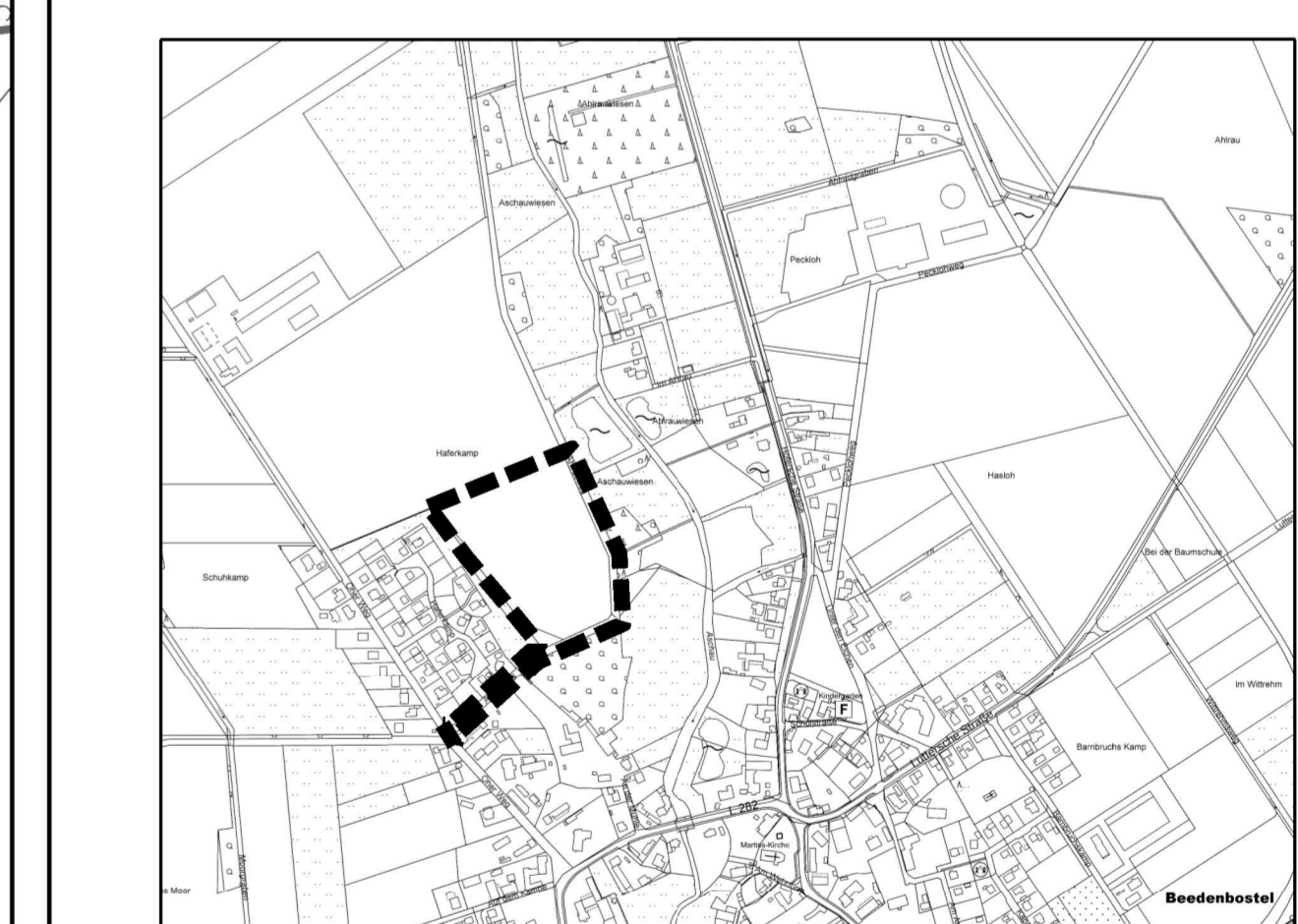
FFH Fauna-Flora-Habitat

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

PLANUNTERLAGE

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)

Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt
Flurstücksnummer
Bauwerk



Lage des Geltungsbereiches

Verkleinert Auszug aus der Amtlichen Karte 1 : 5.000 (AK 5) unmaßstäblich

Gemeinde Beedenbostel
OT Beedenbostel - Landkreis Celle

Bebauungsplan Nr. 6
"An den Aschauwiesen"
mit örtlicher Bauvorschrift

Rechtsplan
Satzung

infraplan
Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH
Stand: 02.09.2022

Südwall 32, 29221 Celle
Telefon (05141) 991 69 30
E-Mail: info@infraplan.de

Maßstab: 1 : 1.000 (im Original) Verfahren: § 10 BauGB