

PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baurechtsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3034), in Verbindung mit der Verordnung über die Regelung der Baufälligkeit und die Darstellung der Baufälligkeit (Baufälligkeitverordnung - BauFV) vom 18. September 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 13.05.2017 (BGBl. I S. 1057).



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN	
Art und Maß der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeines Wohngebiet - siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2
0.3	Max. zulässige Grundflächenzahl - siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
I	Max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise - Baugrenze, Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
E	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
a	Anweichende Bauweise - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 3.2
2 WO	Max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig
	Baugrenze - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2.3
	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsflächen	
	Strabengrenzungsline
	Verkehrsfläche
6	Gehweg
V	Verkehrsgrün
P	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wohnmobilstellplatz
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	
	Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 5.6 u. 5.7
	Regenrückhaltebecken
	Tiefenstation mit 20 m² Flächenbedarf
Grünflächen	
	Öffentliche Grünfläche - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 4
MAF	Zweckbestimmung: Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 4
	Private Grünfläche Zweckbestimmung: Garten
GARTEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und 25b BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung - siehe hierzu textl. Festsetzungen Nr. 4, 5.6 und 5.7
	Anzupflanzender Baum - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 5.5 und 5.7
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Bereich für passive Schallschutznachnahmen - siehe textl. Festsetzung Nr. 6
	Wald
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	Flurstücksgränze (vorhanden)
216	Flurstücksbezeichnung
62	Vorgeschlagene Grundstücksgränze
	Vorhandene Bepflanzung
	Waldstandslinie
	Vorhandener Baum

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 BauVO)**
 - Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauVO aussergewöhnlich zulässigen Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Garagenstellplätze und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.
 - Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 unmittelbar südlich des Regenrückhaltebeckens sind Wohnumrandung geblieben werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO und Höhe bauliche Anlagen)**
 - Im Gebiet WA1 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ zugunsten der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauVO bis zu insgesamt 0,75 zulässig.
 - Die maximale Gebäuhöhe in den Gebieten WA und WA1 wird beschränkt auf 10,0 m. Als Höhenbegrenzungsfläche für das Gebiet WA gilt hierbei die OK der Verkehrsstrecke im Bereich der jeweiligen Grundstücksbreite. Für das Gebiet WA1 gilt als Höhenbegrenzungsfläche die OK der nächst gelegenen Verkehrsfläche im Bereich der Mitte der jeweiligen Gebäuhöhe.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 3 BauVO) und Flächen für Stellplätze und Gärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Garagen, Carports und Nebengärten gemäß § 14 BauVO müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Strabengrenzungsline einhalten.
 - Für das allgemeine Wohngebiet WA1 unmittelbar südlich des Regenrückhaltebeckens gilt die erweiterte Bauweise a. Dies bedeutet, dass hier Gebäudehöhen bis zu maximal 27 m (Länge zulässig) sind. Eine Überschreitung zugunsten von untergeordneten baulichen Anlagen wie Terrassen oder Balkone ist bis zu 1,50 m zulässig.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die öffentlichen Grünflächen sind in doppelter Anordnung (rd. 20% der Fläche unter gleichmäßiger Ausnutzung der Fläche) möglichst gruppenweise mit standortgerechten, landschaftstypischen Baum- und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei hierzu Hinweise für Pflanzenpflanzungen.

Die festgesetzten Grünflächen sind mind. 50% der Fläche aus Sträuchern und max. 5% aus Bäumen zu bepflanzen. (siehe hierzu Hinweise für Pflanzenpflanzungen).

Die festgesetzten Grünflächen sind mind. 50% der Fläche aus Sträuchern und max. 5% aus Bäumen zu bepflanzen. (siehe hierzu Hinweise für Pflanzenpflanzungen).

Die festgesetzten Grünflächen sind mind. 50% der Fläche aus Sträuchern und max. 5% aus Bäumen zu bepflanzen. (siehe hierzu Hinweise für Pflanzenpflanzungen).
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie grundorientierte Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und 25b BauGB)**
 - Aus Gründen des Gewässererschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die unbesetzten Niederschlagswasser, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, auf den Grundstücken zurückzuführen und dezidiert dort zu versickern (gemäß ATV-DVWK-Anhang A 130). Ist eine solche dezidierte Rückhaltung und Versickerung wegen eines unvernünftigen hohen betrieblichen und wirtschaftlichen Aufwands aufgrund der Bodenverhältnisse im Einzelteil nicht möglich, ist auf Antrag eine Entleitung des überschüssigen Wassers in das Regenkanalnetz zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 94 Abs. 3 Nr. 8 NBauO).
 - Wegen Zufahren und Steilfahren auf privaten Grundstücksflächen sind einschneidlich Unterbau in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (z. B. Rasengittersteinen, Schotterstein o.ä.) herzustellen.
 - Pro Baugrunderdstück ist ein standortgerechter landschaftstypischer Laubbau mit einer Stammumfang von mind. 16 - 18 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (siehe hierzu Hinweise für Pflanzenpflanzungen).
 - Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen, z.B. als Grundstücksentfernung, ist nicht zulässig.
- An den in der Planzeichnung beispielhaft gekennzeichneten Standorten sind Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18 - 18 cm zu pflanzen. Es wird empfohlen, für jeden Baum eine vegetationsfähige Grundfläche von mind. 10 - 12 m² Größe zu schaffen, zu begrünen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.**

Von den festgesetzten Baumbestand kann zur Berücksichtigung von Grundstücksgrößen / Stellplätzen und Leitungsstrassen abgewichen werden. Die zeichnerisch festgesetzte Anzahl von anzupflanzenden Bäumen ist einzuhalten. (§ 31 Abs. 1 BauGB).
- Die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen im Randbereich der Fläche für Rückhaltung und Versickerung sind mit landschaftstypischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Unterbrechung der Bepflanzung zugunsten einer Zufahrt ist zulässig.**
- Die festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.**
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Schiffsverkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Flächen für passive Schallschutznachnahmen sind alle Schiffe und Kinderzimmer zur Schallschneuerung der Nachtruhe mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszustatten. Die Schallstimmung der Umkleekabinen nicht untersuchen wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Lüftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schiffräume erforderlich.

Verfahrensmerkmale

- Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Bevensen hat in seiner Sitzung am 13.02.2019 die Aufhebung des Bebauungsplans in der Hese IV beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.03.2019 öffentlich bekanntgemacht worden.

Bad Bevensen, den 02.06.2019

Der Stadtdirektor (Kammer)
- Planverfahren**

Urschriftliche, Maßstab: 1:1

© 2018 LCAIN Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (LCAIN)

Der Planverfahren entspricht dem Inhalt des Lageplans und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen wie Straßen, Wege und Plätze eindeutig nach (Stand vom 01.02.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der Flächen, die dem Bebauungsplan unterliegen, mit dem Bebauungsplan identisch.

Die Übergangsfrist der neu zu liegenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist nicht öffentlich bekannt.

Linienangabe: 22.5.2019
- Planverfahren**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Planwerkstatt Nord, Büro für Stadtplanung & Planungswirtschaft, Göttingen.

Der Entwurf hat am 27.05.2019

Der Stadtdirektor (Kammer)
- Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplans ist gemäß § 29 Abs. 1 Nr. 1 BauGB am 29.11.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugänglich und eine entsprechende Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen. Die Begründung ist am 14.12.2018 - 14.01.2019 gemäß § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sind am 22.03.2019 - 06.04.2019 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen.

Die Begründung ist am 22.03.2019 - 06.04.2019 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen.

Die Begründung ist am 22.03.2019 - 06.04.2019 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen.

Die Begründung ist am 22.03.2019 - 06.04.2019 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen.
- Entwurf des Bebauungsplans**

Der Entwurf des Bebauungsplans hat in seiner Sitzung am 07.03.2019 dem öffentlichen Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugänglich und eine entsprechende Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen. Die Begründung ist am 14.12.2018 - 14.01.2019 gemäß § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sind am 22.03.2019 - 06.04.2019 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen.

Die Begründung ist am 22.03.2019 - 06.04.2019 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen.

Die Begründung ist am 22.03.2019 - 06.04.2019 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen.

Die Begründung ist am 22.03.2019 - 06.04.2019 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen.
- Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bad Bevensen hat in seiner Sitzung am 29.11.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugänglich und eine entsprechende Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen. Die Begründung ist am 14.12.2018 - 14.01.2019 gemäß § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sind am 22.03.2019 - 06.04.2019 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen.

Die Begründung ist am 22.03.2019 - 06.04.2019 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen.

Die Begründung ist am 22.03.2019 - 06.04.2019 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen.

Die Begründung ist am 22.03.2019 - 06.04.2019 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen.
- Interpretation**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.03.2019 dem öffentlichen Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugänglich und eine entsprechende Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen. Die Begründung ist am 14.12.2018 - 14.01.2019 gemäß § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sind am 22.03.2019 - 06.04.2019 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen.

Die Begründung ist am 22.03.2019 - 06.04.2019 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen.

Die Begründung ist am 22.03.2019 - 06.04.2019 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen.

Die Begründung ist am 22.03.2019 - 06.04.2019 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen.
- Verzögerung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verzögerung von Vorschriften im Zusammenhang des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

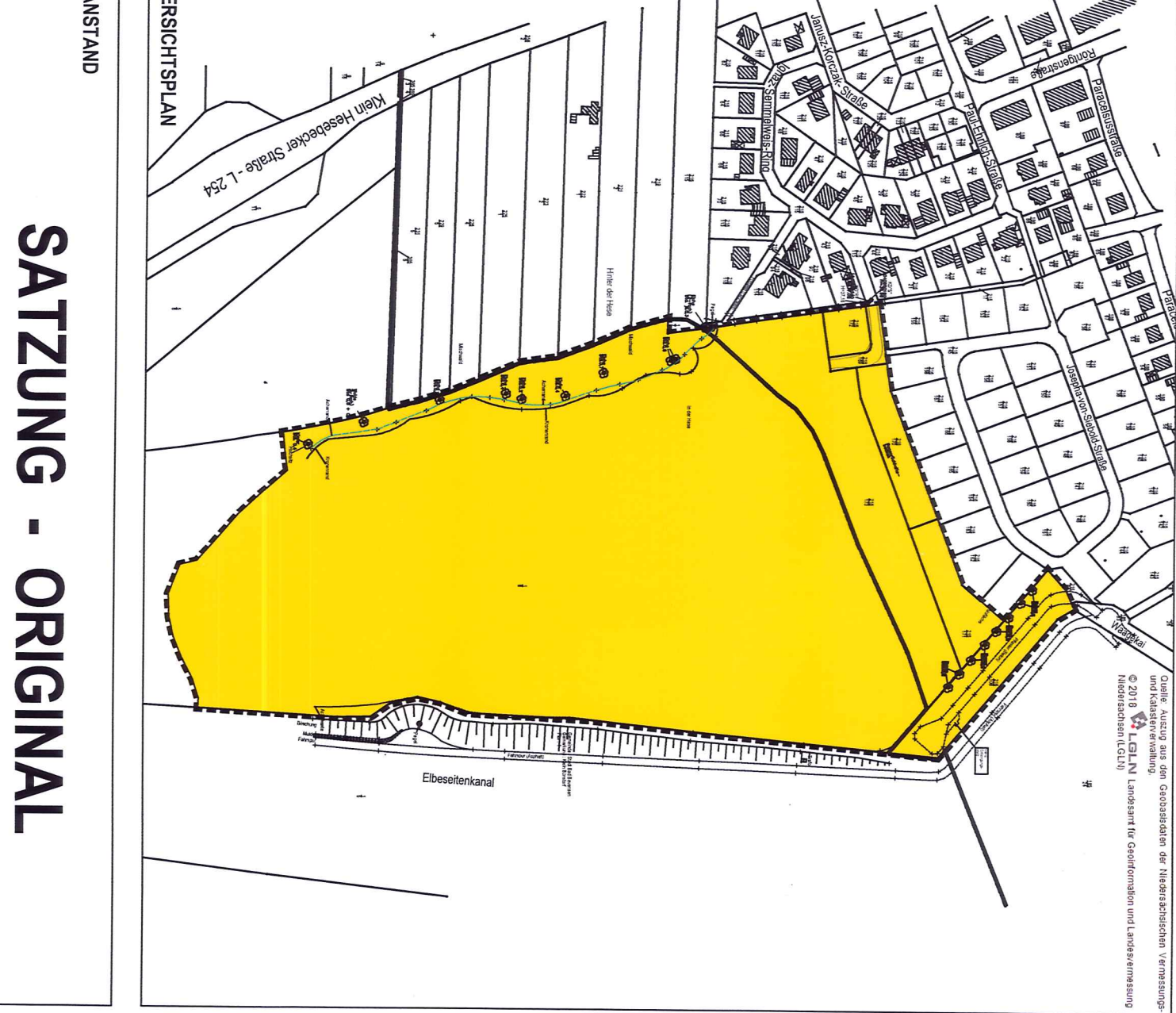
Bad Bevensen, den 02.06.2019

Der Stadtdirektor (Kammer)
- Mängel in der Auslegung**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Auslegung nicht geltend gemacht worden.

Bad Bevensen, den 02.06.2019

Der Stadtdirektor (Kammer)



PLANSKIZZE

SATZUNG - ORIGINAL

STADT BAD BEVENSEN

URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN "IN DER HESE IV" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne "in der Hese III" und "Waagekei"