

Präambel und Verfahrensmerkmale

Präambel
Artikel des § 1 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauZG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2017 (BGBl. I S. 2656), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.06.2022 (BGBl. I S. 1935), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 21. April 2012 (Abs. 1 bis 4), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.06.2022 (Abs. 1 bis 4), des § 18 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (FHS. OMS S. 295), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2022 (FHS. OMS S. 181) für die Gemeinde Südbrookmerland...

Kartengrundlage: Lageschuldenkarte
Maststab: 1:1.000
Quelle: Anlage des Amtlichen Stadtplans der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2022
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planverfahrensweise entspricht dem in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und in der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) festgelegten Verfahrensweise...

Die Zuständigkeit der Bau- und Bauleitenden ist die Ortsrat ist innerörtlich zuständig.

Planverfahrensweise
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4.05 "Egweg", 1. Änderung wurde eingeleitet von:
UfD/GfG & Partner
Maststab: 1:1.000
Datum: 14.06.2022

Aufstellungsbeschluss
Der Verordnungsgeber der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 20.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4.05 "Egweg", 1. Änderung beschlossen.

Offizieller Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4.05 "Egweg", 1. Änderung ist öffentlich auszuweisen und in der öffentlichen Auslegung am 25.02.2022, nach Auslegung im Rathaus der Gemeinde Südbrookmerland vom 07.02.2022 bis 05.04.2022 und auf der Internetseite der Gemeinde Südbrookmerland bekanntzugeben...

Bauordnungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 20.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4.05 "Egweg", 1. Änderung beschlossen.

Verfahrensweise
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4.05 "Egweg", 1. Änderung ist gemäß § 10 BauZG in seiner Fassung vom 21.12.2017 (BGBl. I S. 2656), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.06.2022 (BGBl. I S. 1935) öffentlich auszuweisen...

Mängel der Änderung
Inwieweit der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4.05 "Egweg", 1. Änderung mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4.05 "Egweg", 1. Änderung im Einklang steht...

Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise

1. Technische Festsetzungen

1.1 Abgrenzende Bereiche
In der abgezeichneten Bauleiste sind Gebäude zulässig wie in der Fläche, jedoch mit einer Längenausdehnung bis:
a) Einseitig ohne Garage gem. § 12 und Höhenbegrenzung gem. § 14 BauVO von 10,00 m
b) Doppelseiten in Doppelseiten ohne Garage gem. § 12 und Höhenbegrenzung gem. § 14 BauVO von 10,00 m



1.2 Anzahl der Wohnungen
Für Einfamilienhäuser werden vier Wohnungen pro Wohnfläche zugerechnet. Bei Doppelhäusern je Hausblock nur eine Wohnung zulässig.

1.3 Nebengebäude, Garagen, Stellplätze, Carports
Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Grundstücksgrenze zur Grundstücksgrenze und der weiteren Begrenzung (Eingangs) sind Nebengebäude als Gebäude gem. § 14 Abs. 2 NBauVO und Garagen und Carports zulässig gem. § 12 BauVO zulässig.

1.4 Anpflanzungen im Bereich der privaten Baugrubenfläche
In eingetragenen öffentlichen Grünflächen sind im beschriebenen Zustand zu pflanzen und zu pflegen zu erhalten. Art der Laubbäume und Qualität der Bäume sind festzulegen.

Art der Laubbäume
Grünfläche I, Osthang 20, 30 m
Grünfläche II, Osthang 20, 30 m
Grünfläche III, Osthang 20, 30 m
Grünfläche IV, Osthang 20, 30 m

Grünfläche I, Osthang 20, 30 m
Grünfläche II, Osthang 20, 30 m
Grünfläche III, Osthang 20, 30 m
Grünfläche IV, Osthang 20, 30 m

Grünfläche V, Osthang 20, 30 m
Grünfläche VI, Osthang 20, 30 m
Grünfläche VII, Osthang 20, 30 m
Grünfläche VIII, Osthang 20, 30 m

Grünfläche IX, Osthang 20, 30 m
Grünfläche X, Osthang 20, 30 m
Grünfläche XI, Osthang 20, 30 m
Grünfläche XII, Osthang 20, 30 m

Grünfläche XIII, Osthang 20, 30 m
Grünfläche XIV, Osthang 20, 30 m
Grünfläche XV, Osthang 20, 30 m
Grünfläche XVI, Osthang 20, 30 m

Grünfläche XVII, Osthang 20, 30 m
Grünfläche XVIII, Osthang 20, 30 m
Grünfläche XIX, Osthang 20, 30 m
Grünfläche XX, Osthang 20, 30 m

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dachform
Dachform: Flachdach (NBauO § 84 Abs. 3)
Dächer: Auf Ausläufer der Dächer und Dachkanten, müssen ohne Neigung mit mindestens 30° und stellen höchstens 45° an. Ansen und sind die geneigte Substratfläche einseitig, wenn Abstände bis zu 10 cm zulässig sind.

2.2 Dachaufbau, Dachstuhl
Die Gestaltung der Dachaufbauten (Dachstuhl) darf 30% der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist die Dachhöhe in der Dachstuhlform gemessen, nicht mehr, 0,00 m betragen. Die Seitenabstände zu den Dachkanten und der Abstand des Dachbalkens zum First in der Dachstuhlform gemessen, nicht mehr als 0,30 m betragen.

2.3 Dachaufbau, Dachstuhl
Für die Dachaufbauten von geneigten Dächern über 15° Dachneigung (z.B. bei Garagen, Carports) sind ausschließlich geneigte Traufdächer (DN 45°) oder Flachdächer (DN 111° und 111° in Abhängigkeit von der Dachneigung) bis 2021 zulässig. 2022 (ab 2022), 2023 (ab 2023), 2024 (ab 2024), 2025 (ab 2025), 2026 (ab 2026), 2027 (ab 2027), 2028 (ab 2028), 2029 (ab 2029), 2030 (ab 2030), 2031 (ab 2031), 2032 (ab 2032), 2033 (ab 2033), 2034 (ab 2034), 2035 (ab 2035), 2036 (ab 2036), 2037 (ab 2037), 2038 (ab 2038), 2039 (ab 2039), 2040 (ab 2040), 2041 (ab 2041), 2042 (ab 2042), 2043 (ab 2043), 2044 (ab 2044), 2045 (ab 2045), 2046 (ab 2046), 2047 (ab 2047), 2048 (ab 2048), 2049 (ab 2049), 2050 (ab 2050).

2.4 Außenmaße
Höhenbegrenzung: NBauO § 84 Abs. 3
Die Außenmaße der Gebäude sind mit Vorzeichen zu versehen. Es dürfen bei geneigten Dachformen verwendet werden. Für Höhenbegrenzung der Gebäude gem. § 14 NBauVO und Höhenbegrenzung gem. § 12 BauVO.

2.5 Traufhöhe
Höhenbegrenzung: NBauO § 84 Abs. 3
Die Traufhöhe darf das Maß von 1,5 m in einer Seite nicht überschreiten und mit Ausnahme von Traufen mit Dachziegel- oder Klinkerdeckung das Maß von 3,0 m in jeder Seite nicht überschreiten. Am Traufvorsprung gilt das Maß zwischen Oberkante Dachziegel- oder Klinkerdeckung und unterer Kante des Traufvorsprungs.

2.6 Gebäudehöhe
Höhenbegrenzung: NBauO § 84 Abs. 3
Die Gebäudehöhe ist die Höhe des höchsten Punktes der Gebäude mit Ausnahme von Türhöhen und Dachhöhen.

2.7 Vorgärten
Die Bereiche zwischen den Straßeneckengrenzen der öffentlichen Verkehrsflächen und der straßenseitigen Grundstücksgrenzen (Vorgärten) sind innerörtlich einzugrenzen mit Anpflanzungen oder Bäumen, gemeinschaftlich zu gestalten. Die Voranpflanzung von Gehäusen oder Bäumen ist in § 14 Abs. 2 NBauVO, § 12 BauVO und § 10 BauZG geregelt.

2.8 Anwesen
Höhenbegrenzung: NBauO § 84 Abs. 3
Es sind folgende Ausnahmen von der gestalterischen Festsetzungen zulässig:
a) Gebäudehöhen
Bei ungetragenen Konstruktionen (Dächer, An- oder Aufbauten) die mit ihrer Grundfläche insgesamt nicht mehr als 25% der gesamten Grundfläche des Gebäudes belegen, wobei die Höhe der Ausbauten begrenzt ist.
b) 2.1 (Dachform),
c) 2.2 (Außenmaße),
d) 2.3 (Traufhöhe),
e) 2.4 (Anpflanzungen).

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)
Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
0,3
0,4
TH 1,80 m
NH
PH 0,80 m
NH
I
Art der Bebauung
Einzel- und Doppelhäuser
Baugrenze

3.2 Anzahl der einseitigen Einseitigplätze
Höhenbegrenzung: NBauO § 84 Abs. 3
Die Anzahl der einseitigen Einseitigplätze ist durch die Einseitigkeit begrenzt.

3.3 Höhenbegrenzung
Höhenbegrenzung: NBauO § 84 Abs. 3
Die Höhenbegrenzung ist durch die Höhenbegrenzung begrenzt.

3.4 Bauweise, Baualten, Baugrenzen
Die Bauweise, Baualten, Baugrenzen sind durch die Bauweise, Baualten, Baugrenzen begrenzt.

3.5 Verordnungen des Bundes
Die Verordnungen des Bundes sind durch die Verordnungen des Bundes begrenzt.

3.6 Einseitigkeit
Die Einseitigkeit ist durch die Einseitigkeit begrenzt.

3.7 Anwesen
Die Anwesen sind durch die Anwesen begrenzt.

3.8 Anwesen
Die Anwesen sind durch die Anwesen begrenzt.

3.9 Anwesen
Die Anwesen sind durch die Anwesen begrenzt.

3.10 Anwesen
Die Anwesen sind durch die Anwesen begrenzt.

3.11 Anwesen
Die Anwesen sind durch die Anwesen begrenzt.

3.12 Anwesen
Die Anwesen sind durch die Anwesen begrenzt.

3.13 Anwesen
Die Anwesen sind durch die Anwesen begrenzt.

3.14 Anwesen
Die Anwesen sind durch die Anwesen begrenzt.

3.15 Anwesen
Die Anwesen sind durch die Anwesen begrenzt.

3.16 Anwesen
Die Anwesen sind durch die Anwesen begrenzt.

3.17 Anwesen
Die Anwesen sind durch die Anwesen begrenzt.

3.18 Anwesen
Die Anwesen sind durch die Anwesen begrenzt.

3.19 Anwesen
Die Anwesen sind durch die Anwesen begrenzt.

3.20 Anwesen
Die Anwesen sind durch die Anwesen begrenzt.

3.21 Anwesen
Die Anwesen sind durch die Anwesen begrenzt.

3.22 Anwesen
Die Anwesen sind durch die Anwesen begrenzt.

3.23 Anwesen
Die Anwesen sind durch die Anwesen begrenzt.

3.24 Anwesen
Die Anwesen sind durch die Anwesen begrenzt.

Legende

Legende
1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, Baualten, Baugrenzen
4. Verkehrsflächen
5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
6. Sonstige Planzeichen
Planunterlagen
Gemeinschaft: Abrechnung
Flur: Abrechnung
Datum des Feststellungsplans: 20.04.2022
Abrechnung: 14.04.2022

Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan 4.05



Entwurf 1. Änderung



SATZUNG M 1:1000

Satzung M 1:1000
Übersichtsplan
stadplanung & architektur
© 2022
Urbanomo