

PRÄAMBEL und VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Balje den Bebauungsplan Nr. 3 "Östlich der Bahnhofstraße" bestehend aus der Planzeichnung, örtlichen Bauvorschriften und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Balje, den

Die Bürgermeisterin

Gemeindedirektor

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Östlich der Bahnhofstraße" der Gemeinde Balje wurde ausgearbeitet von: PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR · ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · ÖKOLOGIE, Am Heuberg 22, 21755 Hechthausen, Hechthausen, den

Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2024 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.02.2023). 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.

..... den (Ort)

..... (Datum)

..... (Amtliche Vermessungsstelle)

..... (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Balje hat in seiner Sitzung am 20.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Östlich der Bahnhofstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Balje, den

Die Bürgermeisterin

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Rat der Gemeinde Balje hat in seiner Sitzung am 10.10.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Östlich der Bahnhofstraße" und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 04.12.2023 bis 19.01.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Balje, den

Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Balje hat den Bebauungsplan Nr. 3 "Östlich der Bahnhofstraße" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.05.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Balje, den

Die Bürgermeisterin

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 3 "Östlich der Bahnhofstraße" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am in Amtsblatt für den Landkreis Stade bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Östlich der Bahnhofstraße" ist damit am in Kraft getreten.

Balje, den

Die Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3 "Östlich der Bahnhofstraße" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Balje, den

Die Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

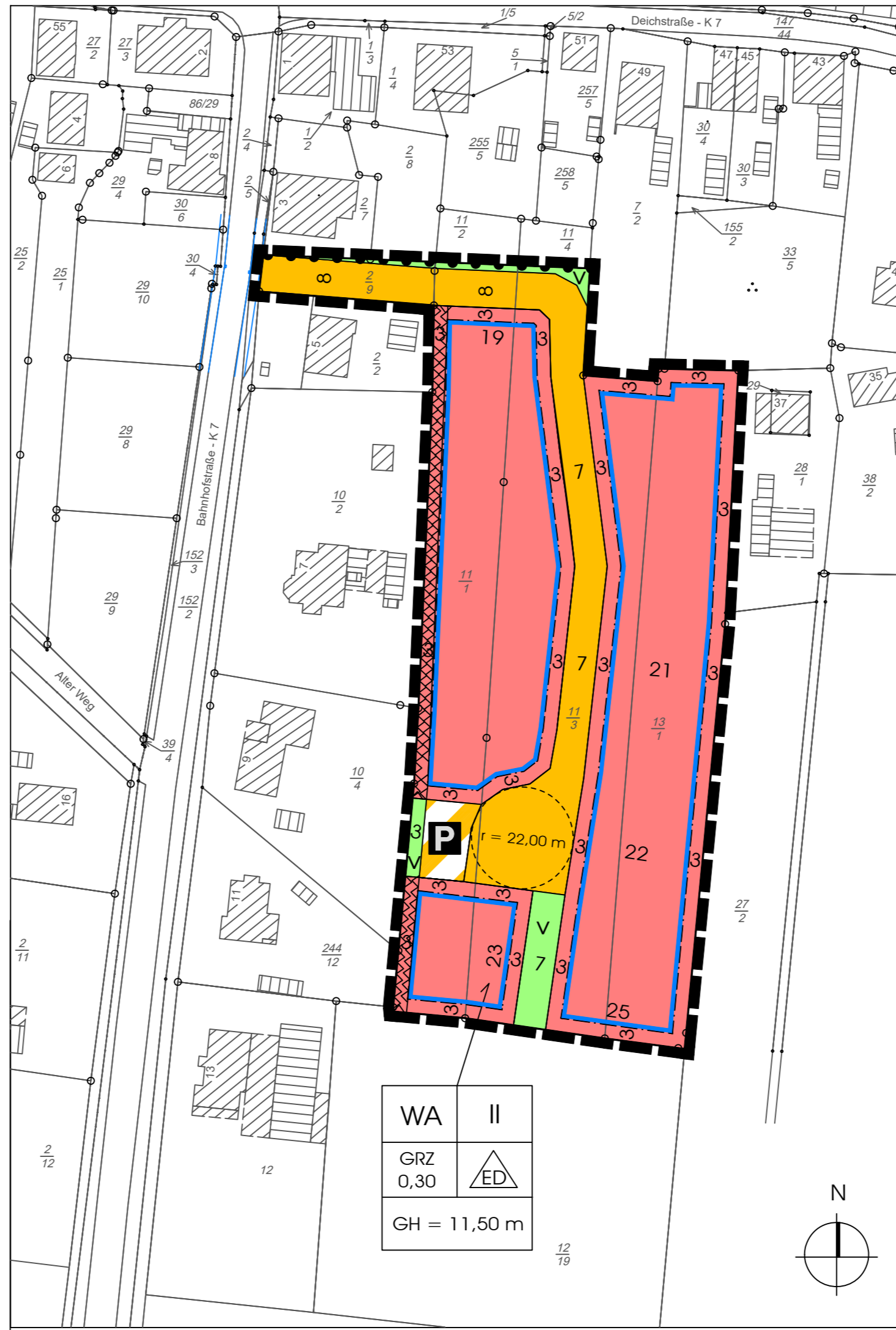
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

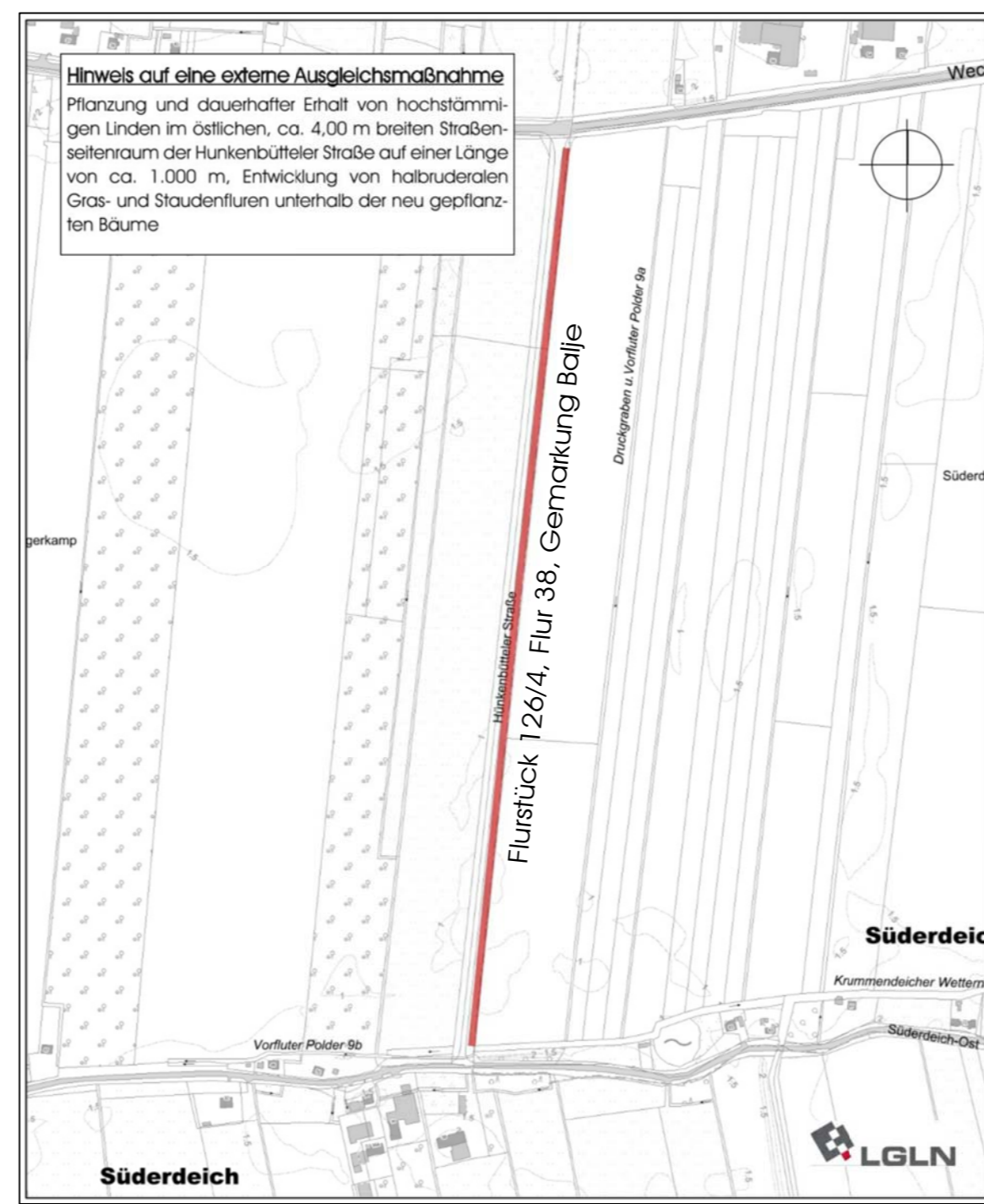


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen, Gartenbetriebe) ausgeschlossen.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist je Einzelhaus höchstens eine Wohnung/ Wohneinheit und in Doppelhäusern höchstens eine Wohnung/ Wohneinheit je Haushälfte zulässig.
- Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.
- Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünflächen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie Einfriedungen bis maximal 1,50 m Höhe, bauliche Anlagen unzulässig.
- Auf den privaten Grundstücken ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbau einer heimischen Art oder ein mittel- oder hochstämmiger traditioneller Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Stieleiche, Hainbuche, Rotbuche, Sandbirke, Vogelbeere, Winterlinde, Ahorn und Ulme sowie als Obstbäume: Boskoop, Bremervörder Winter, Altlan der Pfannkuchen, Gravensteiner, Gute Luise, Bürgermeisterbirne, Schattenmorelle und Hauszweitsche. Laub- und Obstbäume sind bei Abgang stets in gleicher Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von Kies- und Schotterbetten ist unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Tiefe bis zu 0,50 m.
- Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist im Baugebiet nicht möglich. Die Verminderung von Abflussspitzen ist mittels Regenrückhaltung durch Regenwasserspeicherung mit Drosselung auf den privaten Baugrundstücken vorzusehen. Die Dimensionierung des jeweiligen Regenwasserspeichers (Rückhaltevolumen) richtet sich an den Regelwerken des ATV. Der zulässige Drosselabfluss in die Regenwasserkanalisation darf max. 1,5 l/s je ha erreichen.
- Ordnungswidrig gem. § 80 Abs. 3 und 5 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht.



PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,30 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)
II 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GH = 11,50 m 2.8. Höhe baulicher Anlagen (GH) in Metern über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

ED 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung P Öffentliche Parkfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

V 9. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: verkehrsbegleitendes Grün

- Sonstige Planzeichen

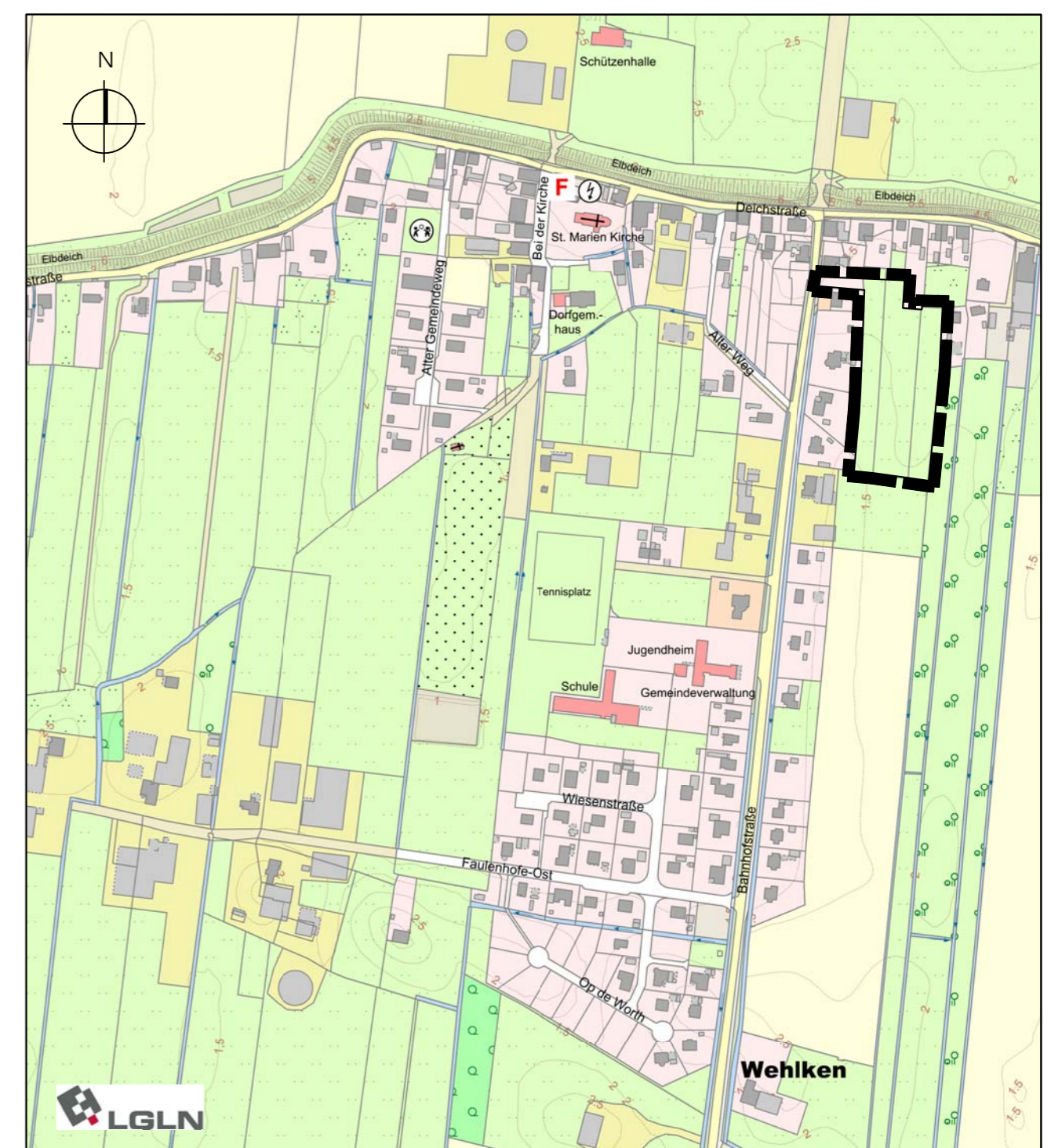
15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

5 Abstände in Metern

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
- Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Stade als unterer Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Stade zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Mögliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung sowie die Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge sind angesichts der räumlichen Lage in einem ländlich geprägten Bereich auch im Bereich des allgemeinen Wohngebietes zu tolerieren.
- Bei den Bodenarbeiten ist eine Trennung von humosem Oberboden und humusfreiem Unterbodenmaterial vorzunehmen, welches anschließend wieder schichtgetreu einzubauen ist.
- Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, in dem mit sulfatauren Böden gerechnet werden muss. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, dass im Vorfeld des geplanten Bodenaushubs und dessen Verbringung auf/ in landwirtschaftliche Flächen eine entsprechende Untersuchung der Standorte mit Nennung und Durchführung von möglichen Maßnahmen durch einen Bodengutachter erfolgen muss. Das Untersuchungsergebnis ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Stade vor Maßnahmenbeginn mitzuteilen. Sofern sulfataures Material nachgewiesen wird, ist eine Verbringung auf/ in landwirtschaftliche Flächen nicht zulässig. Das Aushubmaterial ist in diesem Fall ordnungsgemäß zu beseitigen. Entsprechende Nachweise sind der unteren Abfallbehörde vorzulegen.



GEMEINDE BALJE
SAMTGEMEINDE NORDKEDINGEN - LANDKREIS STADE
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
"ÖSTLICH DER BAHNHOFSTRASSE"
PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR · ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN