

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - , §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO -)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MD** Dorfgebiete (gegliedert gem. § 1 (4) BauNVO; keine Landwirtschaft zulässig) (§ 5 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- 1,2** Geschossflächenzahl als Höchstzahl
- 0,6** Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- II** als Höchstmaß
- O** offene Bauweise

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
 TH 7,00 m Traufhöhe als Höchstmaß
 FH 10,0 m Firsthöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

- Orange** Straßenverkehrsflächen
- Grüne Linie** Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

- Grün** Grünfläche, privat
- Reitplatz** Reitplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgr. von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgr. der von der Bebauung freizu-haltenden Schutzflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungs-bereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- nicht überbaubare Fläche**
- nicht überbaubare Fläche**
- 1** siehe Textliche Festsetzungen Nr.1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der durch 1 gekennzeichneten Dorfgebiete sind ausschließlich sonstige Wohngebäude zulässig (gemäß § 1 (4) und (5) BauNVO)
- In den durch TH gekennzeichneten Gebieten darf die festgesetzte maximale Höhe der Traufe eines Gebäudes (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) an keiner Stelle über dem gewachsenen Gelände (entsprechend § 5 (9) NBauO) überschritten werden. Ausgenommen von der letztgenannten Bestimmung sind Traufhöhen über Einfahrten zu Kellergaragen. Die Begrenzung der Traufhöhe gilt weiterhin nicht für Zwerghäuser, Dachaufbauten und Dacheinschnitte, wenn sie in der Summe nicht länger sind als ein Drittel der entsprechenden Dachlänge (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
- Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO)
- (weitere Festsetzungen gemäß Umweltbericht)
- Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
 gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
 Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 02-09 „Hopfeld III“ der Gemeinde Schellerten.

§ 2 Dachneigung
 Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25° - 45° zulässig. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstrepfen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Einfriedlungen
 Einfriedlungen innerhalb von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind nur als Hecken aus lebenden Laubgehölzen sowie als Maschendrahtzäune und Knotengeflechtzäune zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten
 Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

HINWEIS
 Gemäß § 9 (2) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) müssen nicht überbaute Flächen der Grundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 59 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 02-09 "Hopfeld III", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Schellerten, den

Siegel

 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB Ortsüblich bekanntgemacht.

Schellerten, den

Siegel

 Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Bettmar

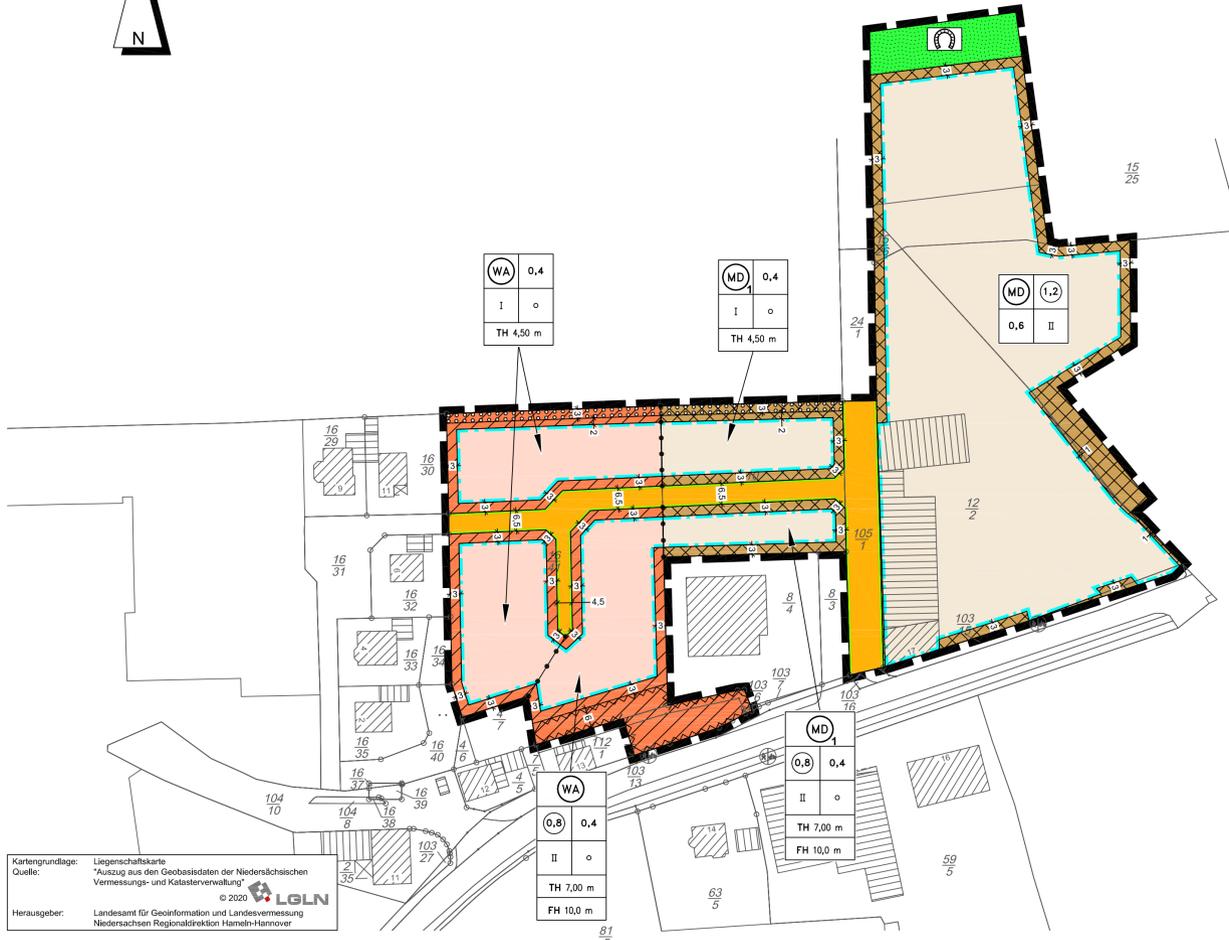
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1). 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.

Hildesheim, den

Siegel



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im Dezember 2020



Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes, sowie der Teilplanaufhebung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ Ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schellerten, den

Siegel

 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes, sowie der Teilplanaufhebung und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ Ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, sowie die Teilplanaufhebung und die Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schellerten, den

Siegel

 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, sowie die Teilplanaufhebung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schellerten, den

Siegel

 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes, sowie der Teilplanaufhebung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ Ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, sowie die Teilplanaufhebung ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Schellerten, den

Siegel

 Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

- Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes, sowie der Teilplanaufhebung und des Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes, sowie der Teilplanaufhebung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

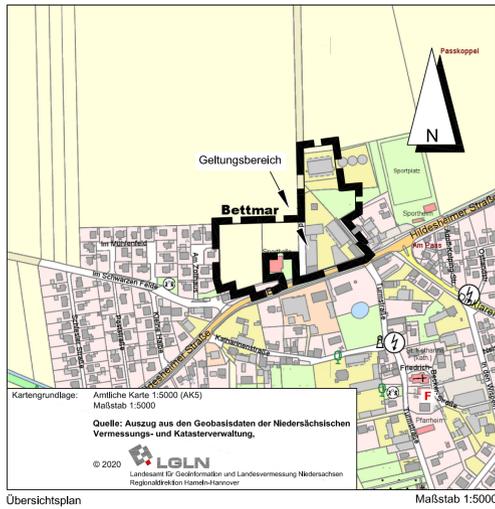
Schellerten, den

Siegel

 Bürgermeister

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung** (hatched pattern)
- Flurstücksgrenze** (dashed line)
- Höhenlinie über N.N.** (dotted line) (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

SHELLERTEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 02-09 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

HOPSFELD III

M. 1:1000
 BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017, PLANZEICHENVERORDNUNG 1990, NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012, NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGS-GESETZ 2010 IN DER JEWELLS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER, LOTHINGER STRAßE 15, 30559 HANNOVER

Gesetzesbezüge
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796)
 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. Seite 46) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338)
 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

gemäß § 3 (1) BauGB
 gemäß § 4 (1) BauGB
 bearbeitet am: 26.2.2021