

PRÄAMBEL und VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Balje diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II-2 "Faulenhofe" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Balje, den

Ratsvorsitzender

Der Bürgermeister

Planverfasser

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II-2 "Faulenhofe" der Gemeinde Balje wurde ausgearbeitet vom: 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 Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.07.2022). 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 Verwaltungsausschuss der Gemeinde Balje hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II-2 "Faulenhofe" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Balje, den

Der Bürgermeister

Vereinfachtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Balje hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II-2 "Faulenhofe" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Balje, den

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Balje hat der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II-2 "Faulenhofe" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Balje, den

Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II-2 "Faulenhofe" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekannt gemacht worden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II-2 "Faulenhofe" ist damit am in Kraft getreten.

Balje, den

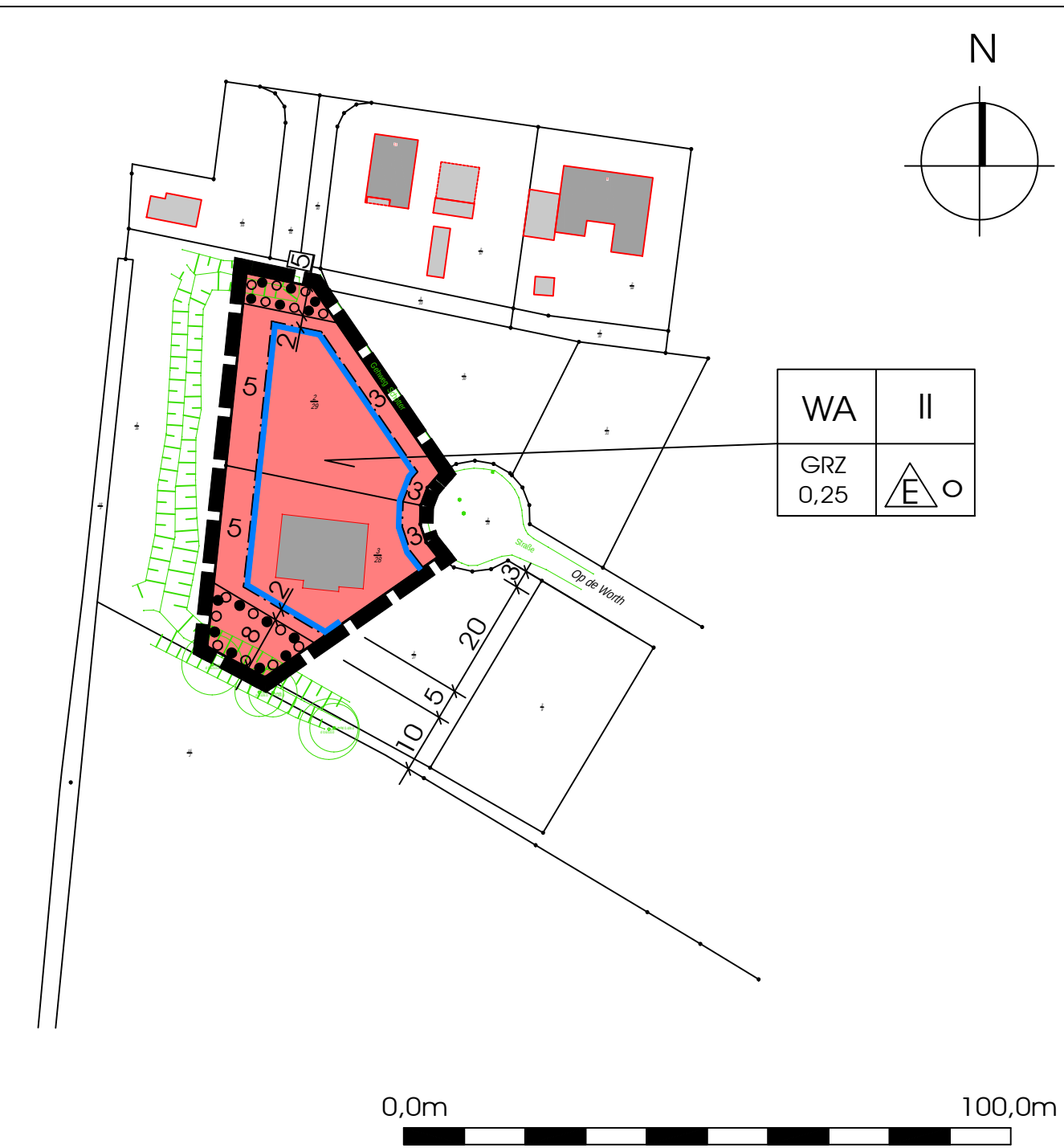
Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II-2 "Faulenhofe" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Balje, den

Der Bürgermeister



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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (einschließlich des Geh- und Radweges) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig.

3. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Einzelhaus maximal drei Wohneinheiten zulässig.

4. In den festgesetzten Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern sind die vorhandenen Gräben zu erhalten. An der Böschung bzw. am Böschungsrand der Gräben ist eine Anpflanzung von Kopfweiden in Abständen von ca. 10,00 m durchzuführen. Ergänzend ist teilweise eine Unterpflanzung mit dreireihigen Gehölzgruppen folgender Arten: Weißdom, Hasel, Schlehe, Hundrose, Wasserschneeball und Schwarzer Holunder durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Gehölze sind bei Abgang durch dieselbe Art zu ersetzen. Die nicht beplanten Flächen sind einmal im Jahr zu mähen, die Kopfweiden sind alle 3 - 5 Jahre zu schneiden.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 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.

2. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Stade als untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn von 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.

4. 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.

5. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Ungenutzte Pflaster- und Schotterflächen sind somit daher unzulässig.

6. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II-2 "Faulenhofe" der Gemeinde Balje festgelegten Ersatzmaßnahmen (dauerhafte Pflege der Kopfweiden am Deichfuß im Gemeindegebiet) bleiben bestehen.

PLANZEICHEN

1. 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)

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

0,25 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)

II 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

O 3.1. offene Bauweise

E 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6, § 40 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

13.2. Umgrenzung von privaten Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB) (§ 9 Abs.1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

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

5 Abstände in Metern

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

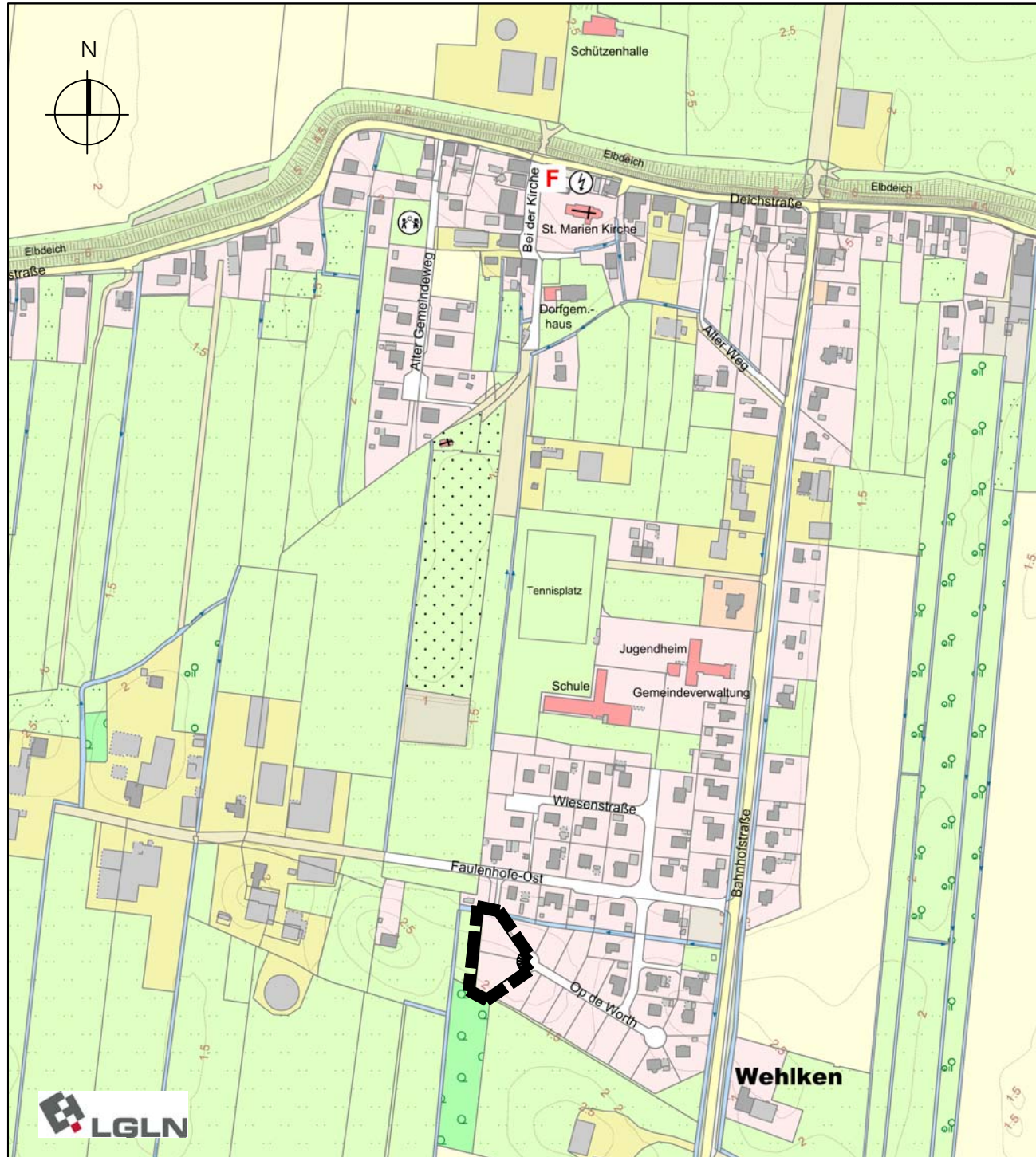
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 22.09.2023 (Nds. BVBl. S. 578)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 BGBl. S. 3786), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. November 2022 (Nds. GVBl. S. 578)

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)

ENTWURF - Stand: Januar 2023



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

Übersichtskarte M. 1 : 5.000

GEMEINDE BALJE
SAMTGEMEINDE NORDKEHDINGEN - LANDKREIS STADE
BEBAUUNGSPLAN NR. II-2
"FAULENHOFE", 3. ÄNDERUNG
im Verfahren gemäß § 13 a BauGB

PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN