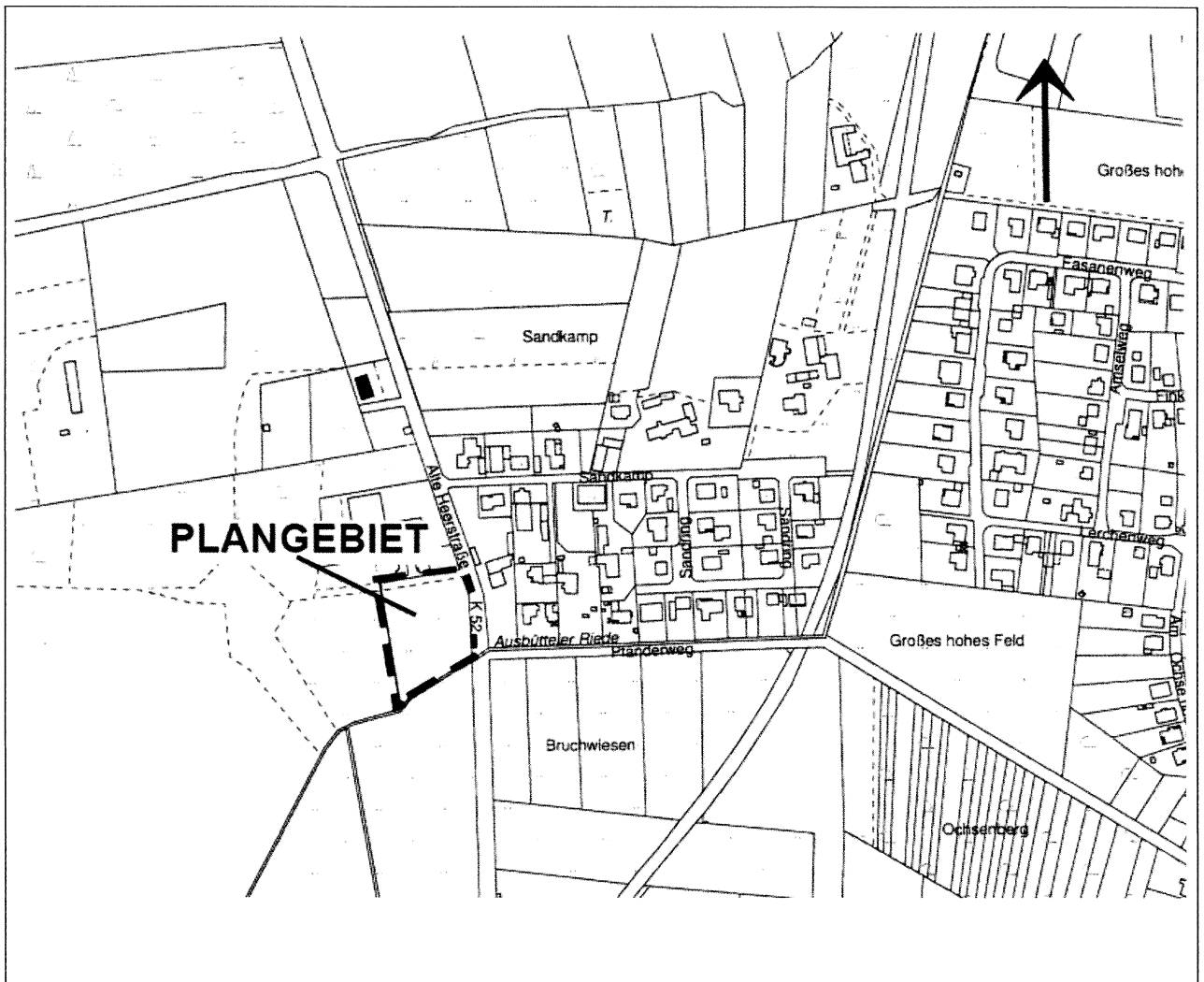


ENTWURF

Bebauungsplan „Westlich der K 52“, 1. Änderung

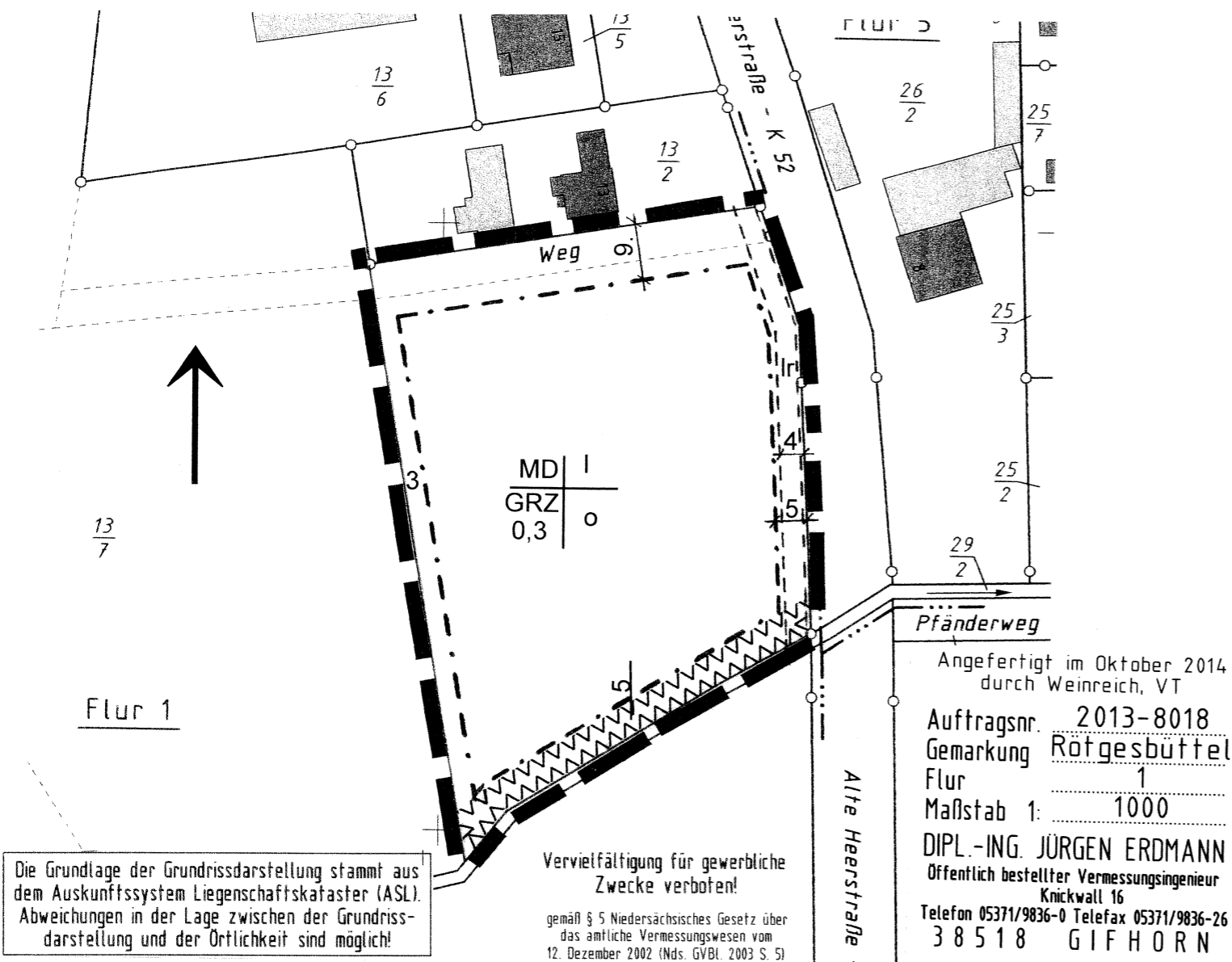
Gemeinde Rötgesbüttel

- beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)



Inhaltsverzeichnis:

- Planunterlage M 1 : 1.000
- Verfahrensvermerke
- Begründung



Planzeichenerklärung

(BauNVO, PlanZV in der jeweils geltenden Fassung)

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

MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

O Offene Bauweise

--- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Ir Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Begünstigter: Wasserverband Gifhorn

--- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 6 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 3

--- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise:

Grundstücke, die an der K 52 – Alte Heerstraße liegen, müssen über Zufahrten direkt an die K 52 – Alte Heerstraße angebunden werden.

Das Plangebiet ist durch Schalleinwirkungen der K 52 – Alte Heerstraße vorbelastet.

Textliche Festsetzungen

- Im Dorfgebiet (MD) sind die gem. § 5 Abs. 3 i.V.m § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Naturschutzrechtliche Regelungen**
Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind i.S. von § 9 Abs. 1 a BauGB folgende Maßnahmen vorzunehmen:
Auf 3 Parzellen mit einer Gesamtfläche von ungefähr 0,7 ha soll Grünland entwickelt werden, d.h. es soll extensiv (d.h. ohne Düngung, Einsatz von Pestiziden etc.) bewirtschaftet werden.
Innerhalb des Grünlandes sind drei bis vier flache Gewässermulden (Blänken) von jeweils ungefähr 50 m Durchmesser anzulegen, die bei einer unregelmäßigen Form sehr flache Uferböschungen (1 : 10 bis 1 : 30) aufweisen. Die Gewässertiefe ist so zu wählen, dass im Jahresverlauf wechselnde Wasserstände erreicht werden: mit Wasser gefüllt vom Herbst bis zum Frühjahr, ab Sommer (meist) trocken. Eventuell aufkommender Bewuchs ist zu entfernen.
Die Fläche ist durch regelmäßige Mahd kurzrasig und frei von Gehölzen zu halten. Die dafür erforderlichen Arbeiten dürfen nicht während der Balz- und Brutphase (etwas Anfang März bis Ende Juli) durchgeführt werden. In diesem Zeitraum ist das gesamte Areal möglichst frei von Störungen zu halten.
Es ist eine randliche Bepflanzung mit einer drei- bzw. fünfreihigen dichten Hecke – vorzugsweise aus Dornen bzw. Stacheln tragenden Büschen – vorzunehmen. Die Bepflanzung sollte keine Bäume enthalten.
Im Norden ist keine Gehölzentwicklung vorzunehmen. Hier soll eine breitere Brachfläche entstehen, die als Nahungshabitat für die Feldlerche (und andere Vogelarten) fungieren soll. Die etwa 20 bis 25 m breite Brache ist gleichfalls durch jährliche Mahd und Abtransport des Mähgutes eher kurzrasig zu halten. In Abständen von ungefähr drei bis fünf Jahren kann in wechselnden Teilbereichen eine mechanische Bodenbearbeitung (Pflügen, Eggen) erfolgen.

Die Lage der Kompensationsflächen ist der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB festgesetzt sind. Die Maßnahmen werden den Baugrundstücken entsprechend zugeordnet.
- Entlang der Ausbütteler Riede ist ein 5 m breiter Streifen von baulichen Anlagen frei zu halten; zulässig ist die Nutzung für die Gewässerunterhaltung.

Gemeinde Rötgesbüttel

**Bebauungsplan
„Westlich K 52“, 1. Änderung**

Maßstab: 1 : 1.000 **Stand: 01.11.2017**
geändert am:

C-G-P Bauleitplanung GmbH

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, der Planzeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

Rötgesbüttel, den

Siegel

Hermann Schölkmann
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Rötgesbüttel, den

Hermann Schölkmann
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Maßstab: 1 : 1.000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 – Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 10/2014).

Gifhorn, den

Siegel

Dipl. Ing. Jürgen Erdmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 01.11.2017

C·G·P
Bauleitplanung GmbH
Nelkenweg 9
29392 Wesendorf

Christiane Langer

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rötgesbüttel, den

Hermann Schölkmann
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Rötgesbüttel, den

Hermann Schölkmann
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Rötgesbüttel, den

Hermann Schölkmann
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Rötgesbüttel, den

Hermann Schölkmann
Bürgermeister