

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Borstel diesen Bebauungsplan Nr. 6 "Am Schlatt", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Borstel, den 15.11.2004



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Borstel hat in seiner Sitzung am 18.06.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Schlatt" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.02.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Borstel, den 15.11.2004



Planunterlagen

Kartengrundlage: GB-Nr. 03/661-5
Liegenschaftskarte: Gemarkung Borstel, Flur 11
Maßstab: 1:1.000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 6.8.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Barnstorf, den 17. NOV. 2004



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Schlatt" wurde ausgearbeitet von
Michael Schwarz, Raum- und Umwelplaner, Delmenhorst

Delmenhorst, den 12.11.2004

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Borstel hat in seiner Sitzung am 19.05.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Schlatt" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Schlatt" und der Begründung haben vom 07.06.2004 bis 07.07.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Borstel, den 15.11.2004



Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Borstel hat in seiner Sitzung am 27.10.2004 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 6 "Am Schlatt" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Borstel, den 15.11.2004

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 "Am Schlatt" ist gemäß § 10 BauGB am 04.12.2004 in der *deutschen Fassung* bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 6 "Am Schlatt" ist damit am 04.12.2004 rechtsverbindlich geworden.

Borstel, den 04.12.2004

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Schlatt" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Borstel, den 05.12.2005

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Schlatt" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Borstel, den 05.12.2005

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

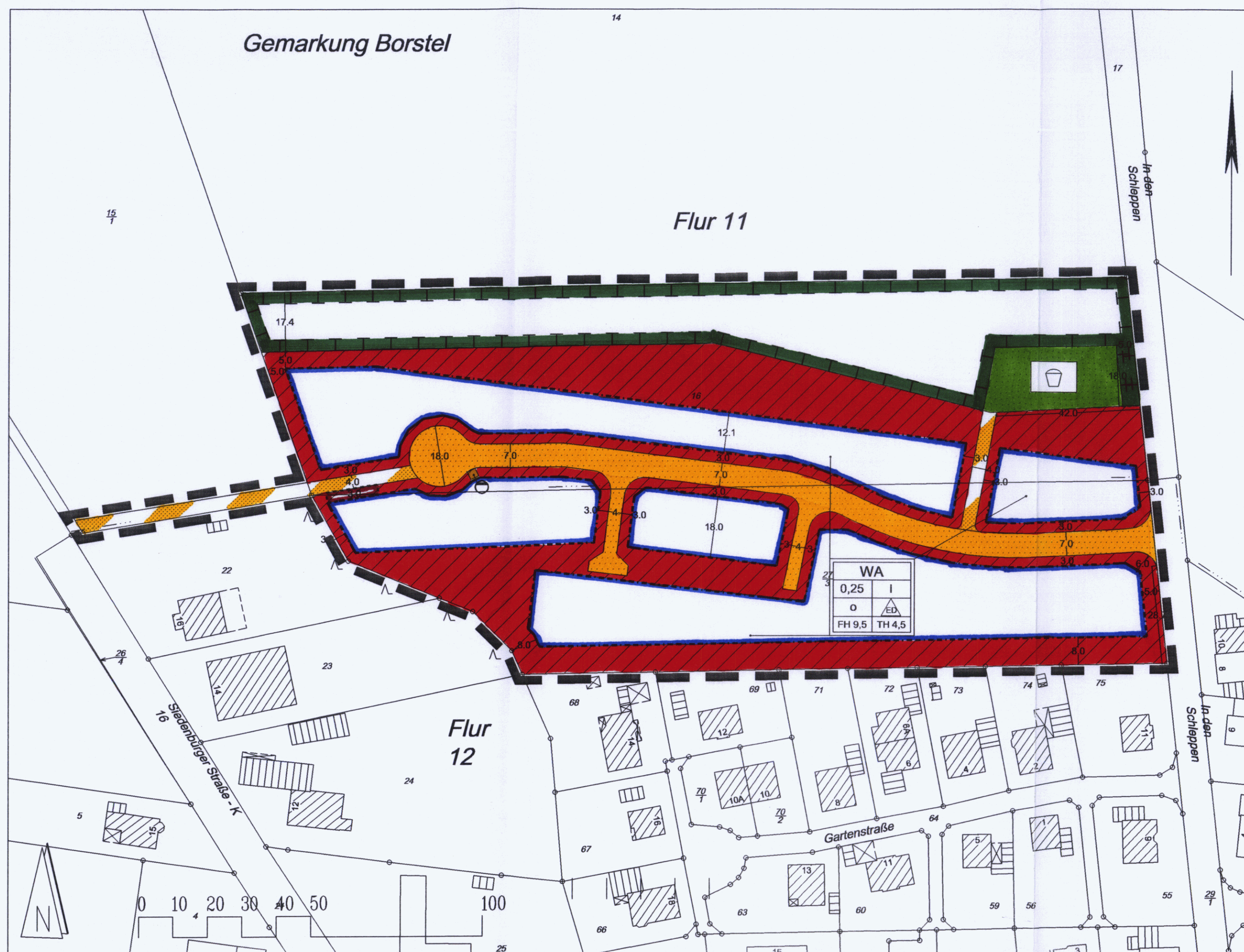
Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO gelten die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung im Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Schlatt":

- Dächer
1.1 Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 30° - 50° zulässig.
Dabei gilt die zulässige Neigung nur für die Hauptdachflächen, die Nebendachflächen wie die Dächer von Giebeln, Krüppelwälden, Erken sind ausgenommen.
1.2 Für die Deckung von Hauptdächern auf Hauptgebäuden sind nur Materialien in den Farbtönen rot - rotbraun zulässig. Dabei sind stark reflektierende Materialien (z.B. glasierte Dachpfannen) nicht zulässig.
1.3 Von der Festsetzung 1.2 sind ausgenommen:
- verglaste An- und Einbauten,
- Anlagen, die der Energiegewinnung dienen.
1.4 Die Dächer von Nebengebäuden sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen sind im gestalterischen Zusammenhang mit denen der jeweiligen Hauptgebäude auszuführen. Ausgenommen hiervon sind überdachte Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebengebäude bis zu jeweils 12 m² Grundfläche, soweit sie nicht direkt an die Hauptgebäude angebaut sind.
- Fassaden
2.1 Als Materialien für die Außenwände von Gebäuden sind zulässig:
- Sichtmauerwerk im Farbton rot - rotbraun,
- konstruktives Holzlagerwerk mit Ziegelausfachungen im Farbton rot - rotbraun,
- Holz in Brettstruktur bis zu 50% jeder Fassadenansichtseite.
- Farben
3.1 Für die in Nr. 1.2 und 2.1 festgesetzten Farbtöne sind nur Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbreakord RAL 840 halten:
- Farbton rot: 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karmintrot), 3003 (rubinrot), 3009 (oxidrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot) und 3016 (korallenrot)
- Farbton rotbraun: 8004 (kupferbraun), 8012 (rotbraun) und 8015 (kastanienbraun).

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO) nicht zulässig.
1.2 Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die zeichnerische Festsetzung der Firsthöhe und der Traufhöhe - gemessen als gedachter Schnittpunkt - der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut - jeweils auf die Höhe der Oberfläche der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen in der Mitte vor dem jeweiligen Grundstück.
1.3 Ausnahmen von der festgesetzten Traufhöhe sind zulässig
- an den Giebelwänden von Gebäuden mit Krüppelwalddächern
- für Erker und risaltartige Vorbauten
- für untergeordnete Gebäudevor- und -rücksprünge
- Überbaubare Grundstücksfläche
2.1 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Fläche für Nebenanlagen zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
3.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in Einzelhäusern und Doppelhaushälften jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
4.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB dient die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit der Anlage einer Obstwiese auch der Errichtung eines bis zu 800 m² umfassenden naturnahen Regenrückhaltebeckens.
5. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
5.1 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Obstwiese mit hochstämmigen Apfel- und Birnbäumen auf extensiv bewirtschaftetem Grünland anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Obstwiese ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken von bis zu 800 m² Größe einschließlich des notwendigen Auslaufbauwerks zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
6.1 Auf der öffentlichen Grünfläche sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 100 m² Grünfläche mindestens ein hochstämmiger Baum und zwei Sträucher einheimischer und standortgerechter Laubholzarten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
6.2 Auf den privaten Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB je angefangene 100 m² überbaute Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum und zwei Sträucher einheimischer und standortgerechter Laubholzarten zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Maßgeblich ist die BauNVO i.d.F.v. 23.1.1990



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,25 Grundflächenzahl
I Maximale Zahl der Vollgeschosse
FH 9,5 max. Firsthöhe in m
TH 4,5 max. Traufhöhe in m

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze
O offene Bauweise
ED Einzel- und Doppelhäuser

Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Fläche für Nebenanlagen

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
"Fuß- und Radweg"

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Fläche für Abwasserbeseitigung "Schmutzwasserpumpwerk"

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche "Spielplatz"

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

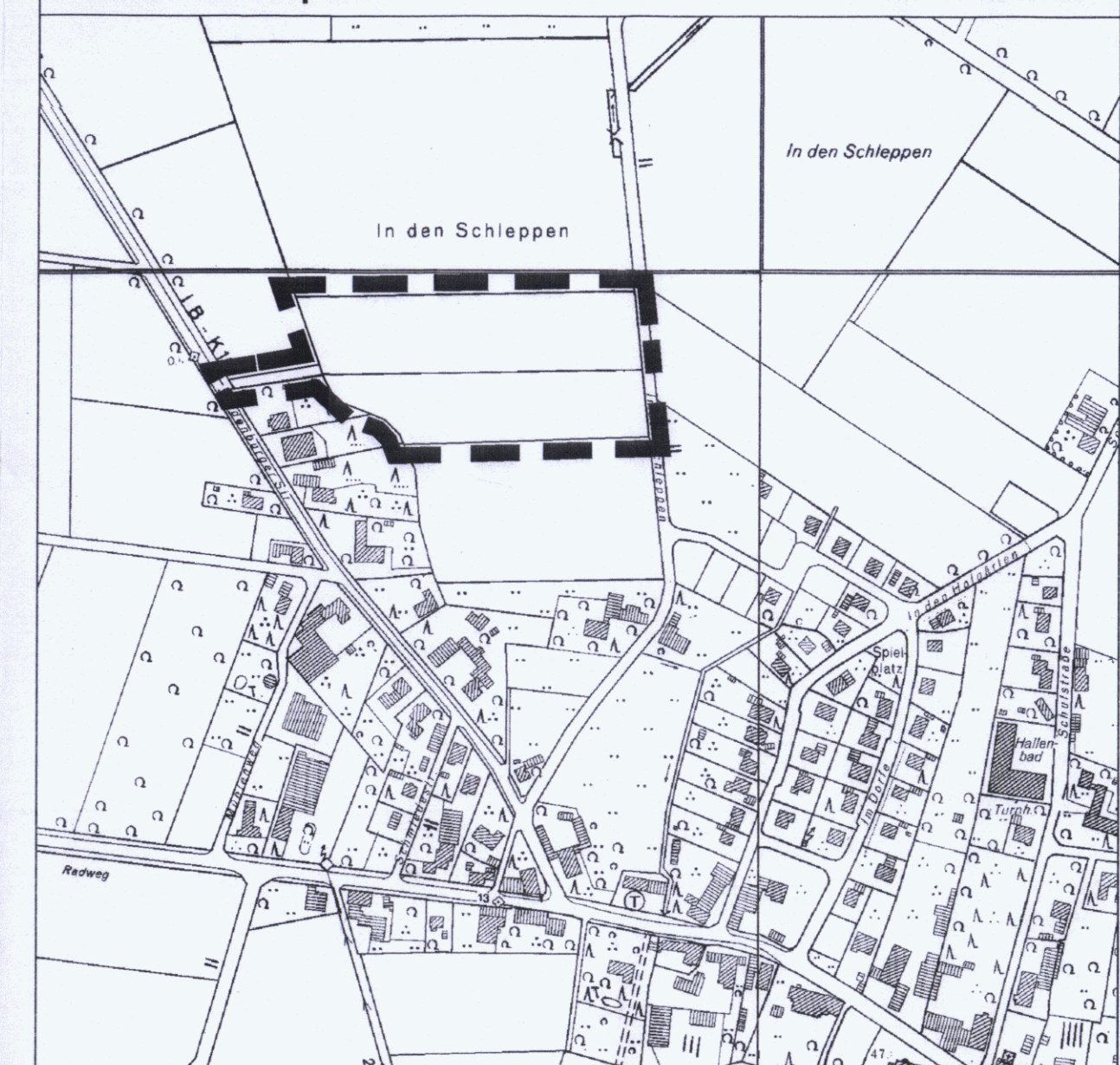
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Übersichtsplan

M. 1:5.000



Gemeinde Borstel

Bebauungsplan Nr. 6 "Am Schlatt"

Planungsstand: Urschrift Datum: 12.11.2004 Maßstab: 1:1.000 Nord

Michael Schwarz Raum- und Umwelplaner

Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
Telefon 04221 / 444 02 Telefax 444 49