



Beibehaltung der Abschrift
Diese Vervielfältigung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Am Selsinger Bach' stimmt mit der Urschrift überein.
Selsingen, - 3. Nov. 1997
Gemeinde Selsingen
Der Gemeindevorsteher
H. A.

Katasteramt Bremervörde
Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 auf der Grundlage der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:3200
Gemeinde Selsingen
Gemarkung Selsingen
Rahmen-Flurstreife Nr. 1/1515 A
Flur 4
Antragsbuch Nr. 2844/95
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 3 und § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungsgesetz u. Katastergesetz vom 2.7.1989 - Nieders. GVBl. S. 107).
Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass der vorstehende Auszug mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmt.
Bremervörde, den 23.08.1997
Im Auftrage
H. A. Metzler
Der Auszug aus der Liegenschaftskarte wurde aktualisiert am 14.10.1997.
Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass der vorstehende Auszug mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmt.
Bremervörde, den 14.10.1997
Im Auftrage

ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 1. **DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN**
Im Plangebiet sind - mit Ausnahme bei Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO und Wintergärten - nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 50 Grad zulässig.
- 2. **SOCKELHÖHEN**
Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKEF) dürfen 50 cm - gemessen von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks - nicht überschreiten.
- 3. **WARENAUTOMATEN**
Warenautomaten aller Art sind nicht zugelassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. **NUTZUNG**
Im Plangebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN**
Im WA sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur höchstens 2 Wohnungen pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte zulässig.
- 3. **GRUNDFLÄCHE**
Innerhalb des WA darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.
- 4. **MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE**
Im WA muss die Mindestgrundstücksgroße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB 500 m² betragen.
- 5. **ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
Die im Plangebiet vorhandenen Bäume v. mehr als 40 cm Stammumfang, gemessen in 1m Höhe, sind zu erhalten: 5 Buchen u. 3 Eichen auf den an die Straße 'Duvenmoor' angrenzenden Grundstücken zwischen Flurstück 24/4 und der Einmündung der Planstraße. In der Bauphase ist die DIN 18920 anzuwenden.
- 6. **ANPFLANZUNGEN**
 - 6.1 Im Plangebiet ist pro Grundstück zu pflanzen:
 - ein standortgemäßer und gebietstypischer Großbaum: Stieleiche (Quercus robur), Buche (Fagus sylvatica), Linde (Tilia cordata), Sandbirke (Betula pendula) - oder alternativ 2 Hochstamm-Obstbäume;
 - Qualität: 2x verpfl. Heister mit Ballen v. mind. 2m Höhe.Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung erfolgt durch die Grundstückseigentümer in der 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude.
 - 6.2 Im öffentlichen Straßenraum sind mind. 30 standortgemäße heimische Laubbäume, wie Stieleiche (Quercus robur), Linde (Tilia cordata), Sandbirke (Betula pendula) oder Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Qualität: 2x verpflanzte Hochstämme m. Ballen und einem Stammumfang von 16-18cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt durch die Gemeinde beim Straßenausbau.
 - 6.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Hecken anzulegen:
 - P 1: 2-zeilige Anpflanzung,
 - P 2: feldgehölzartige Anpflanzung,
 - P 3: 3-zeilige Anpflanzung.Zu verwendende Gehölzarten: Stieleiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Salweide (Salix caprea), Faulbaum (Frangula alnus), Ohrweide (Salix aurita), Haselnuß (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Ilex (Ilex aquifolium), Holunder (Sambucus nigra), Hundsrose (Rosa canina); Qualität: 2x verpfl. Heister u. Sträucher v. 0,8-1m Höhe; Pflanzverband: Im Reihenabstand und 1,2m in der Reihe. Die Gemeinde wird die Gehölze i. d. 1. Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen pflanzen. Die Pflege u. dauerhafte Erhaltung übernehmen die Grundeigentümer.
- 7. **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
Innerhalb der festgesetzten Fläche sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:
 - M 1: Anlage eines breiten Gehölzgürtels
Der Kernbereich soll zu 60% aus Waldbaumarten (Eiche, Birke) und zu 40% aus Sträuchern und Kleinbäumen bestehen. 2 Reihen Sträucher sollen den Waldmantel bilden. Gehölzarten und Qualität: wie unter 6.3; Pflanzdichte: ca. 1 Pflanze/2m², unregelmäßige Pflanzung. Die Pflanzung ist einzuzäunen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Anpflanzung kann ein Fußweg von max. 2m Breite angelegt werden. Für die Befestigung sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig.
 - M 2: Extensive Grünlandnutzung
Der mit M 2 gekennzeichnete Bereich ist weiter als Grünland extensiv zu nutzen. Außerdem sollen an den Rändern der Fläche Einzelbäume, Baumgruppen und Gebüsche gepflanzt werden: 20 Stieleichen, 20 Erlen (Alnus glutinosa) und 10 Sandbirken, Qualität: 2x verpflanzte Heister mit Ballen von 2,5m Höhe sowie 50 Sträucher der unter M 1 genannten Arten und Qualität, außerdem Gem. Schneeball (Viburnum opulus) und Frühe Traubenkirsche (Prunus padus). Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage naturnaher Vorrichtungen für die Regenwasserrückhaltung zulässig.
 - M 3: Nutzungseinstellung (Sukzession)
Die mit M 3 gekennzeichnete Fläche soll der Selbstentwicklung überlassen bleiben. Zuvor sollen ca. 120 Gehölze in Gruppen zu ca. 30 Stück gepflanzt werden, wobei die unter M 1 und M 2 aufgeführten Arten und Qualitäten zu verwenden sind.
Ausführung:
Die Neuordnung der Fläche sowie die Anpflanzungen und evtl. Pflegemaßnahmen werden von der Gemeinde durchgeführt. Die Ausführung erfolgt in der 1. Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen. Die Gemeinde wird sicherstellen, daß das verbleibende Grünland gemäß den Auflagen des Bewirtschaftung wird.
- 8. **NEBENANLAGEN**
Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder nicht zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)
WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO) 5. TEXTL. FESTSETZUNG NR. 1-3
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE) (§ 16 BauNVO)
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - O OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - ED NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
- VERKEHRSLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - STRASSENVERKEHRSLÄCHE
 - STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
TRANSFORMATORENSTATION
- GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
HIER: SPIELPLATZ
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 5. TEXTL. FESTSETZUNG NR. 6
 - FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
HIER: NATURRAUMTYPISCHE ENTWICKLUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 5. TEXTL. FESTSETZUNG NR. 7
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - VON DER BEBAUUNG FREI-ZUHALTENDE SICHTFELDER (5. TEXTL. FESTSETZUNG NR. 8)
 - ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
 - UMGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
GEWASSERRANDSTREIFEN GEMÄSS § 91 NWG

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. DER RA... VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM... DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 MIT ORTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN BESCHLOSSEN.
DER AUFS... ELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM... ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
SELSENGEN, DEN 14.10.1997
GEMEINDEDIREKTOR
- 2. KARTEN... GRUNDLAGE: LIEGENSKARTE: AFTSKARTE: Selsingen. MASSTAB: 1:1000. DIE VERVI... LFTUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE... ESTATTET § 13 ABS. 4 DES NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNG... UND KATAS... SEZES VOM 02.07.1985, NDS. GVBL. S. 107, GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 12 DES GESETZES VOM 19.09.1985, NDS. GVBL. S. 1454.
DIE PLAN... NTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTS-KATA... RS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN... SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH STAND... 04.10.1997. SIE IST HIN... NSCHLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN... N ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFEL.
DIE ÜBER... RAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ORTLICH... EIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.
BREM... RDE, DEN 25.10.1997
KATASTERAMT BREM... RDE
Metzler
- 3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON DER PLANNINGSGEMEINSCHAFT NORD OHM GROSSER STRASSE 56 27356 ROTENBURG (WIMME) TEL. 04241/9293-4
ROTEBURG (WIMME), DEN 14.10.1997
GEM. R. Diercks
PLANVERFASSER
- 4. DER RAT / VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.08.1997, DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT ORTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 26.06.97 BIS 12.07.97 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT ORTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 02.07.1997 BIS 08.09.1997 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
SELSENGEN, DEN 15.10.1997
GEMEINDEDIREKTOR
- 5. DER RAT / VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM... DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 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 AUSGELEGEN.
SELSENGEN, DEN...
GEMEINDEDIREKTOR

- 6. DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT ORTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 15.10.1997, ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
SELSENGEN, DEN 15.10.1997
GEMEINDEDIREKTOR
- 7. DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 ABS. 1 UND 3 BAUGB AM 02.02.1998 ANGEZEIGT WORDEN.
FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN WURDE EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB MIT MASSGABEN... MIT AUSNAHME DER DURCH... NENTLICH-GEMACHTEN... NICHT GELTEND GEMACHT.
Landrätin Rotenburg (Wimme)
Der Oberbürgermeister
Nebensitz Bremervörde
Auftraggeber
Auftrag
BREM... RDE, DEN 02.02.1998
AUFSICHTSBEHÖRDE
- 8. DER RAT DER GEMEINDE IST DEN IN DER VERFÜGUNG VOM... (AZ...) AUFGEFÜHRTEN MASSGABEN IN SEINER SITZUNG AM... BEZUG NEHMEND.
DER BEBAUUNGSPLAN HAT WEGEN DER MASSGABEN VOM... BIS... ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM... ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
SELSENGEN, DEN...
GEMEINDEDIREKTOR
- 9. DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGE-VERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM IM AMTSLA... BEKANNTGEMACHT WORDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM RECHTSVERBÄNDLICH GEWORDEN.
SELSENGEN, DEN...
GEMEINDEDIREKTOR
- 10. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
SELSENGEN, DEN...
GEMEINDEDIREKTOR
- 11. INNERHALB VON 1 JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND MANGEL DER ABWAGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
SELSENGEN, DEN...
GEMEINDEDIREKTOR

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.
Selsingen, den 15.10.1997
Ratsvorsitzender L.S. Gemeindevorsteher



GEMEINDE SELSENGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 21
(MIT ORTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN)
"AM SELSENGER BACH"
1:1000
Stand 10/97