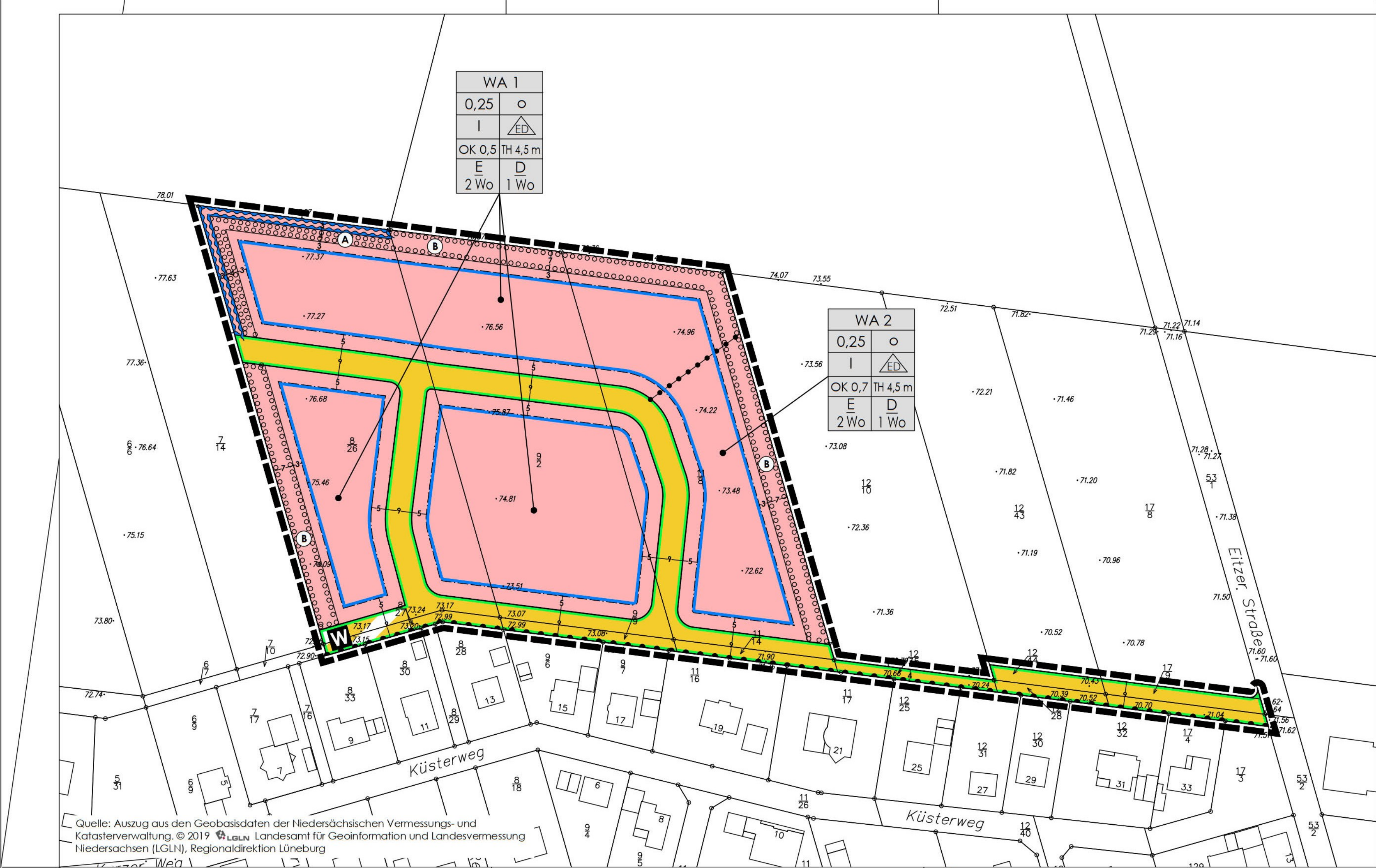




Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 L L L L L Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hanstedt den Bebauungsplan "Nördlich der Dorfstraße", Abschnitt III, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hanstedt, den..... Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Art der baulichen Nutzung**
1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind nicht störende Handwerksbetriebe mit Anlagen zur Lagerung, Herstellung und Verwertung von wassergefährdenden Stoffen nur ausnahmsweise zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO
- II. Maß der baulichen Nutzung**
1. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist die Oberkante (OK) Fertigfußboden im Erdgeschoss. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der linear fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenwand. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO
- III. Verkehrsflächen/ Zufahrten**
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind maximal eine Zufahrt und ein Zugang je Baugrundstück zulässig. Eine Zufahrt (inklusive Zugang) darf eine maximale Breite von 5 m aufweisen. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 16 BauGB
- IV. Oberflächenentwässerung**
1. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z.B. Flächen- oder Muldenversickerung) schadlos dem Grundwasser wieder zuzuführen. Eine Zwischenspeicherung zur Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
2. Auf der Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses ist eine Rückhaltemulde mit einer Gesamtbreite von 3 m anzulegen. Die Ausmündung ist in der Breite von 2,5 m an der Böschungsoberkante und in der Tiefe von 0,6 m anzulegen. Die Mulde ist in ihrer Funktion dauerhaft zu erhalten. § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- V. Grünordnung/ Landschaftspflegerische Maßnahmen**
1. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „B“ ist eine zweireihige Hecke aus freiwachsenden Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand in und zwischen den Reihen beträgt 1,5 m, zu den Grundstücksgrenzen sowie gegenüber den grundstücksseitigen Grenzen der Anpflanzfläche 3 m. Es sind Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 1 zu verwenden. Bei Abgang ist eine artgleiche Ersatzpflanzung mit gleicher Pflanzqualität im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
2. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „A“ ist eine einreihige Hecke aus freiwachsenden Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,5 m, gegenüber der Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (Rückhalte mulde) sowie gegenüber der grundstücksseitigen Grenze der Anpflanzfläche 2 m. Es sind Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 1 zu verwenden. Bei Abgang ist eine artgleiche Ersatzpflanzung mit gleicher Pflanzqualität im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

3. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens 7 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 zu verwenden. Bei Abgang ist eine artgleiche Ersatzpflanzung mit gleicher Pflanzqualität im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
4. In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 3 zu verwenden.
- | | |
|------------------------|------------------------|
| Pflanzenliste 1 | |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hoselnuß |
| Crataegus monogyna | Engfrüchtiger Weißdorn |
| Cytisus scoparius | Besenginster |
| Rosa canina | Hundrose |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere* |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
- Pflanzenliste 2**
- Mindestpflanzqualität:
verpflanzte Sträucher, 100 bis 150 cm,
verpflanzte Heister*, 3 x verpflanzt, m. B. 100/150 cm.
- | | |
|------------------------|-----------------------|
| Pflanzenliste 3 | |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Sorbus x intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Tilia tomentosa | Silber-Linde |
- Pflanzenliste 4**
- Mindestpflanzqualität:
Hochstämme, 3 x v., Stammumfang 12 -14 cm
5. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen z.B. als Grundstückseinfriedung, ist nicht zulässig. § 9 Abs. 7 i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6. Die Baufeldfreimachung sowie der Gehölzschnitt und die Gehölzentnahme haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) Nr.1 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattfinden. Sollen diese Arbeiten außerhalb des genannten Zeitraumes stattfinden, ist die aktuelle Beseidung durch geschützte Tierarten bzw. das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorher durch einen spezialisierten Gutachter zu prüfen. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 44 BNatSchG

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

- gem. § 84 NBauO
- § 1 Geltungsbereich**
- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Dorfstraße“, Abschnitt III mit ÖBV.
- § 2 Dächer von Hauptgebäuden**
1. Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind mit Tonziegeln oder aus Betonplatten herzustellen. Zulässig sind die Farben: Rot, Rotbraun, Anthrazit oder Schwarz mit nicht glänzenden Oberflächen (Herstellerangaben). Als Rot oder Rotbraun gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregeister RAL 840-HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als Anthrazit gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregeister RAL 840-HR entsprechen: RAL 7016, 7021 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als schwarz gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregeister RAL 840-HR entsprechen: RAL 8022, 9004, 9005, 9011, 9017 und entsprechende handelsübliche Mischungen.
2. Gründächer, Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- § 3 Einstellplätze**
- Die Anzahl der notwendigen Einstellplätze wird mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.
- § 4 Nicht überbaute Flächen**
- Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO). Großflächig mit Folie unterlegte und mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser nicht überbauten Flächen nicht zulässig.
- § 5 Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig handelt, wer den oben genannten Vorschriften fahrlässig oder vorsätzlich zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden. (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO)
- VERFAHRENSVERMERKE**
- Planunterlage**
- Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Hanstedt I, Flur 6
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2019 L L L L L Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg
- Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.06.2019). 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.
- Uelzen, den 23.12.2019
- gez. J. Paffenholz, Siegel
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur
- Planverfasser**
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Büro Mehring Stadt- und Landschaftsplanung, Inh. Silke Wübbenhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel. 04131-4004880, Fax 04131-4004889, Mail mehring@spanung.de.
- Lüneburg, den 20.12.2019
- gez. S. Wübbenhorst
Planverfasserin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- (Planzeichenverordnung - PlanZV)
1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
- 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
- z. B. WA1 Allgemeines Wohngebiet 1 (Bezeichnung)
- 1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
max. 2 Wohnungen je Wohngebäude bei Einzelhäusern/
max. 1 Wohnung je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) bei Doppelhäusern
(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO)
- 0,25 2.5. Grundflächenzahl
- I 2.7. Zahl der Vollgeschosse
- z. B. OK 0,5 2.8. Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss max. 0,50 m über vorhandenem Gelände (siehe Höhenangaben in der Planzeichnung) gemessen in der Mitte des Gebäudes
- z. B. TH 4,5 m 2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß
3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
- 0 3.1. Offene Bauweise
- ED 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.5. Baugrenze
6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- W 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- 6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
10. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)
- 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Aufstellungsbeschluss**
- Der Rat der Gemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am 05.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Dorfstraße“, Abschnitt III mit ÖBV beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Hanstedt, den 14.01.2020
- gez. Bockelmann, Siegel
Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung**
- Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.07.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Dorfstraße“, Abschnitt III mit ÖBV und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Dorfstraße“, Abschnitt III mit ÖBV und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2019 bis 07.09.2019 öffentlich ausgelegt.
- Hanstedt, den 14.01.2020
- gez. Bockelmann, Siegel
Bürgermeister
- Erneute öffentliche Auslegung**
- Der Rat der Gemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am 12.11.2019 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Dorfstraße“, Abschnitt III mit ÖBV und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in angemessen verkürzter Frist von 2 Wochen beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 15.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Dorfstraße“, Abschnitt III mit ÖBV und die Begründung haben vom 25.11.2019 bis einschließlich zum 09.12.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
- Hanstedt, den 14.01.2020
- gez. Bockelmann, Siegel
Bürgermeister
- Satzungsbeschluss**
- Der Rat der Gemeinde Hanstedt hat den Bebauungsplan „Nördlich der Dorfstraße“, Abschnitt III mit ÖBV nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
- Hanstedt, den 14.01.2020
- gez. Bockelmann, Siegel
Bürgermeister
- Inkrafttreten**
- Der Bebauungsplan „Nördlich der Dorfstraße“, Abschnitt III mit ÖBV ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.01.2020 im Amtsblatt Nr. 01 für den Landkreis Uelzen bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan „Nördlich der Dorfstraße“, Abschnitt III mit ÖBV ist damit am 15.01.2020 rechtsverbindlich geworden.
- Hanstedt, den 16.01.2020
- gez. Bockelmann, Siegel
Bürgermeister
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**
- Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Nördlich der Dorfstraße“, Abschnitt III mit ÖBV ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans „Nördlich der Dorfstraße“, Abschnitt III nicht geltend gemacht worden.
- Hanstedt, den.....
-
Bürgermeister
- Mängel in der Abwägung**
- Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Nördlich der Dorfstraße“, Abschnitt III mit ÖBV sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
- Hanstedt, den.....
-
Bürgermeister

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 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
- 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 BauGB)
- z.B. Bezeichnung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
15. Sonstige Planzeichen
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Darstellungen ohne Normencharakter
- z. B. -74,09 Höhenangabe in m über NHN

HINWEISE

- 1. Wasserschutzgebiet**
- Das Bebauungsplangebiet liegt im Wasserschutzgebiet der Zone III A des Wasserwerkes Ebstorf. Es sind die Vorschriften und Einschränkungen der Wasserschutzverordnung einzuhalten.
- 2. Denkmalschutz**
- Es wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. § 14 Abs. 1 und 2 NDSchG, § 22 NDSchG
- 3. Müllbereitstellungsflächen**
- Für Grundstücke, die nicht von dem Schwerlastverkehr direkt angefahren werden können, ist in der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche eine Bereitstellungsfläche für Müll und Wertstoffe von 1,65 m² je Wohneinheit als öffentliche Verkehrsfläche zu errichten. Die abfallwirtschaftliche Erschließung wird als gesichert angesehen, wenn die Bereitstellungsfläche nicht weiter als 80 m vom Grundstück entfernt ist.
- 4. Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB), vom 03.11.2017
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO), vom 27.11.2017
 - Planzeichenverordnung (PlanZV), vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 13.05.2019
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 12.09.2018
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 27.03.2019



Übersichtsplan

Quelle: Webatlas grau, Maßstab 1 : 5000, Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 L L L L L Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), RD Lüneburg

Gemeinde Hanstedt

Bebauungsplan

"Nördlich der Dorfstraße", Abschnitt III

mit örtlicher Bauvorschrift

Abschrift

Bearbeiter:	Datum:	M 1 : 1.000
Wübbenhorst	19.12.2019	
gezeichnet:	Planformat:	
Stüwe	DIN A1	

BÜRO MEHRING

Inh. Dipl.-Ing. Silke Wübbenhorst
Stadtkoppel 34 · 21337 Lüneburg
Tel.: 04131 400 488-0 · Fax 04131 400 488-9
E-Mail: mehring@spanung.de

STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG