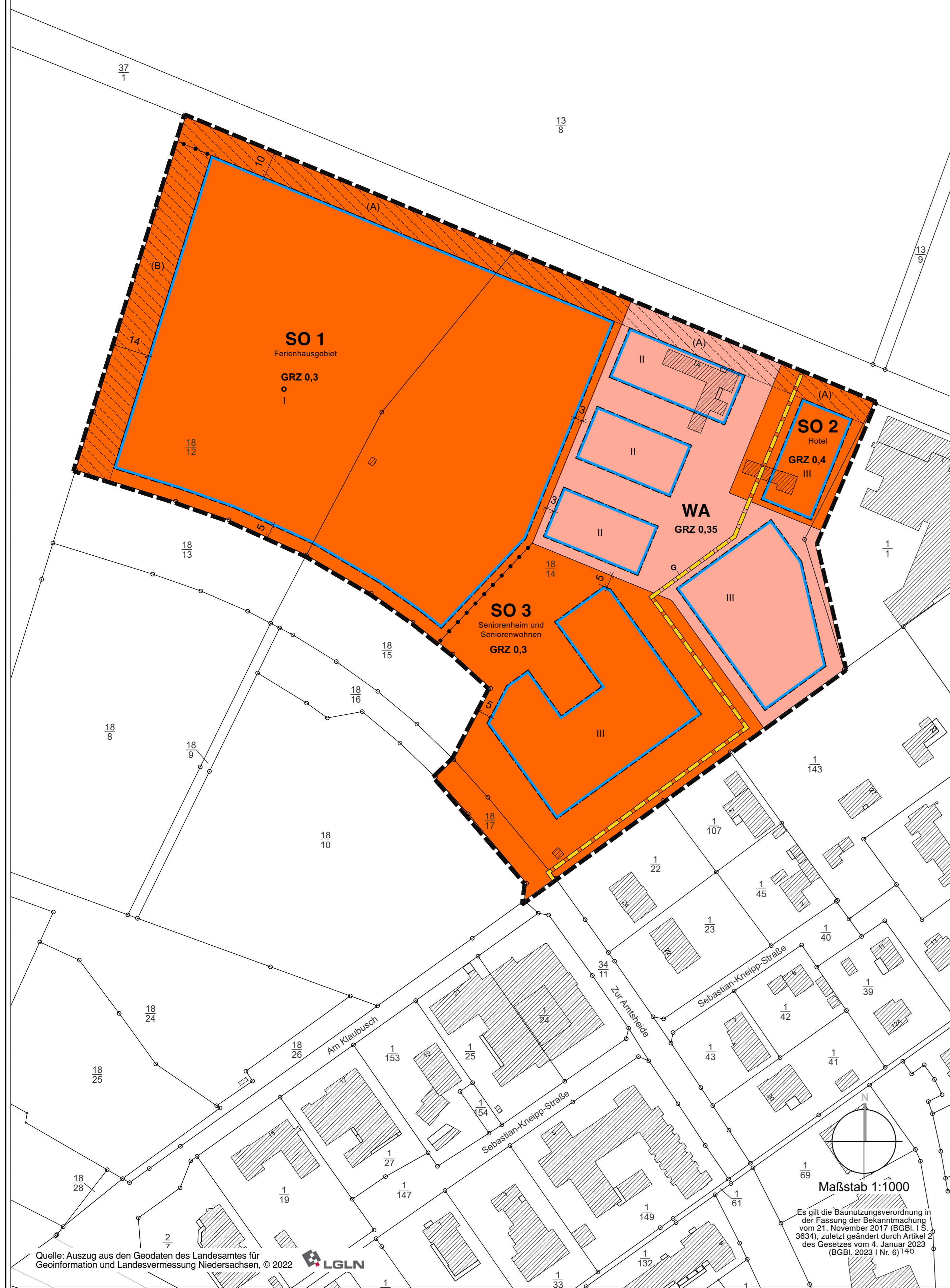


## 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "KUR- UND ERHOLUNGSGEBIET"

### PLANZEICHNUNG (TEIL A):



### PLANZEICHENERKLÄRUNG:

#### I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4, 10 und 11 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet
- SO Sondergebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Offene Bauweise

#### 4. Sonstige Planzeichen

- Ausschluss von Nebenanlagen
- z.B. (A) Besondere Festsetzung, siehe TEIL B
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen
- Gehrecht
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplans

#### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- z.B.  $\frac{27}{1}$  Flurstücksbezeichnung

### TEXTL. FESTSETZUNGEN (TEIL B):

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4, 10 und 11 BauNVO)

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Das der Erholung dienende Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" dient der Errichtung und dem Betrieb von Ferienhäusern. Zulässig sind:  
- Ferienhäuser,  
- die für die Versorgung und den Betrieb des Ferienhausgebietes notwendigen Anlagen wie Sanitäranlagen, Betriebs- und Versorgungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke.

1.3 Das Sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung "Hotel" dient der Erweiterung und dem Betrieb eines Hotels. Zulässig sind:  
- Hotel- und Beherbergungsbetriebe,  
- die für die Versorgung und den Betrieb des Hotels notwendigen Anlagen wie Schank- und Speisewirtschaften, Wellnessbereich sowie Mitarbeiterwohnungen.

1.4 Das Sonstige Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung "Seniorenheim und Seniorenwohnen" dient der Unterbringung und dem Betrieb von seniorengerechtem Wohnen, Seniorenpflegeeinrichtungen sowie Mitarbeiterwohnungen.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 In den mit (A) bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen können als Nebenanlagen nur offene Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie Entwässerungsanlagen zugelassen werden. In den mit (B) bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen unzulässig, Entwässerungsanlagen können zugelassen werden.

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

3.1 Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis 20° Neigung sind mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die zur Nutzung solarer Energie sowie für Dachterrassen genutzt werden.

3.2 In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 und dem allgemeinen Wohngebiet sind offene Stellplätze, deren Zufahrten sowie Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, z.B. als wassergebundene Decke, als Pflaster mit hohem Fugenanteil, als Rasengittersteine oder dergleichen herzustellen. Ein maximaler Abflussbeiwert der Beläge von 0,5 (max. 50 % des Niederschlagswassers fließen ab) ist hierbei einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die zwingend für Lieferverkehre und Feuerwehraufstellflächen zugänglich sein müssen.

3.3 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit engem Spektralbereich (540 - 660 nm) und Farbtemperatur kleiner gleich 2.700 Kelvin zu verwenden. Sie müssen prinzipiell so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren.

### TEXTL. FESTSETZUNGEN (TEIL B):

3.4 In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 und dem allgemeinen Wohngebiet sind pro 320 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je ein Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme, Stammhöhe 160 - 180 cm, Stammumfang ab 10 cm zu pflanzen.

#### Beispielhafte Arten- und Auswahlliste standortgerechter, heimischer Arten

- |                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Acer campestre - Feldahorn    | Quercus Petare - Traubeneiche |
| Betula pendula - Sandbirke    | Pyrus communis - Holzbirne    |
| Carpinus betulus - Hainbuche  | Quercus robur - Stieleiche    |
| Prunus avium - Vogelkirsche   | Sorbus aucuparia - Eberesche  |
| Craetagus monogyna - Weißdorn | Tilia cordata - Winterlinde   |
| Frangula alnus - Faulbaum     | Sorbus aucuparia - Vogelbeere |
| Acer platanoides - Spitzahorn |                               |

#### Sowie weitere Baumarten für die Verwendung im Straßenraum:

- Als Obstgehölz kommen u.a. in Frage:  
 Apfel, Glockenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Gravensteiner, Ontarioapfel, Schöner Boskop  
 Birne, Gellerts Butterbirne  
 Kirsche, Große schwarze Knorpel

4. Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Das festgesetzte Gehrecht (G) umfasst die Befugnis der Stadt Bad Bevensen die Errichtung und den Unterhalt eines öffentlich zugänglichen Fuß- und Radweges mit einer Breite von 1,5 m zu verlangen. Geringfügige räumliche Abweichungen können zugelassen werden.

### HINWEISE:

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V<sub>CEF</sub> Beginn der Baudurchführung einschließlich der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Heideleiche: 01.03. - 15.07. bzw. Kontrolle der Flächen durch Fachkundige hinsichtlich eines aktuellen Brutgeschehens vor der Inanspruchnahme.

V<sub>CEF</sub> Fällung von Gehölzen außerhalb des Zeitraums: 01.03. - 30.09. sowie Kontrolle der zu fallenden Bäume hinsichtlich potenzieller Quartiere von Fledermäusen

#### Archäologische Bodenfunde/ Kulturdenkmale

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vom 30.05.2022 (Nds. GVBl. S. 578) alle Funde, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, unverzüglich der zuständigen Dienststelle gemeldet werden müssen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### VERFAHRENSVERMERKE:

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Bevensen hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kur- und Erholungsgebiet - 2. Änderung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx ortsüblich bekanntgegeben worden.

(Stadtdirektor Feller) (Siegelabdruck)

#### 2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2022



Die Planunterlage (AZ: XXXXXXXX) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand: XX.XX.XXXX)

Uelzen, den.....

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Lüneburg Katasteramt Uelzen

(Leiterin des Katasteramtes) (Siegelabdruck)

#### 3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Evers & Partner | Stadtplaner, Ferdinand-Beit-Str. 7b, 20099 Hamburg.

Hamburg, den..... (Planverfasser)

#### 4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Bevensen hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom xx.xx.xxxx - xx.xx.xxxx gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zu Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

(Stadtdirektor Feller) (Siegelabdruck)

### VERFAHRENSVERMERKE:

#### 5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Bevensen hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom xx.xx.xxxx - xx.xx.xxxx gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet und zu Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

(Stadtdirektor Feller) (Siegelabdruck)

#### 6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Bevensen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem § 3 Abs 2 BauGB in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

(Stadtdirektor Feller) (Siegelabdruck)

#### 7. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am xx.xx.xxxx im Amtsblatt Nr. xx für den Landkreis Uelzen bekanntgegeben worden. Der Bebauungsplan ist damit am xx.xx.xxxx rechtsverbindlich geworden.

(Stadtdirektor Feller) (Siegelabdruck)

#### 8. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

(Stadtdirektor Feller) (Siegelabdruck)

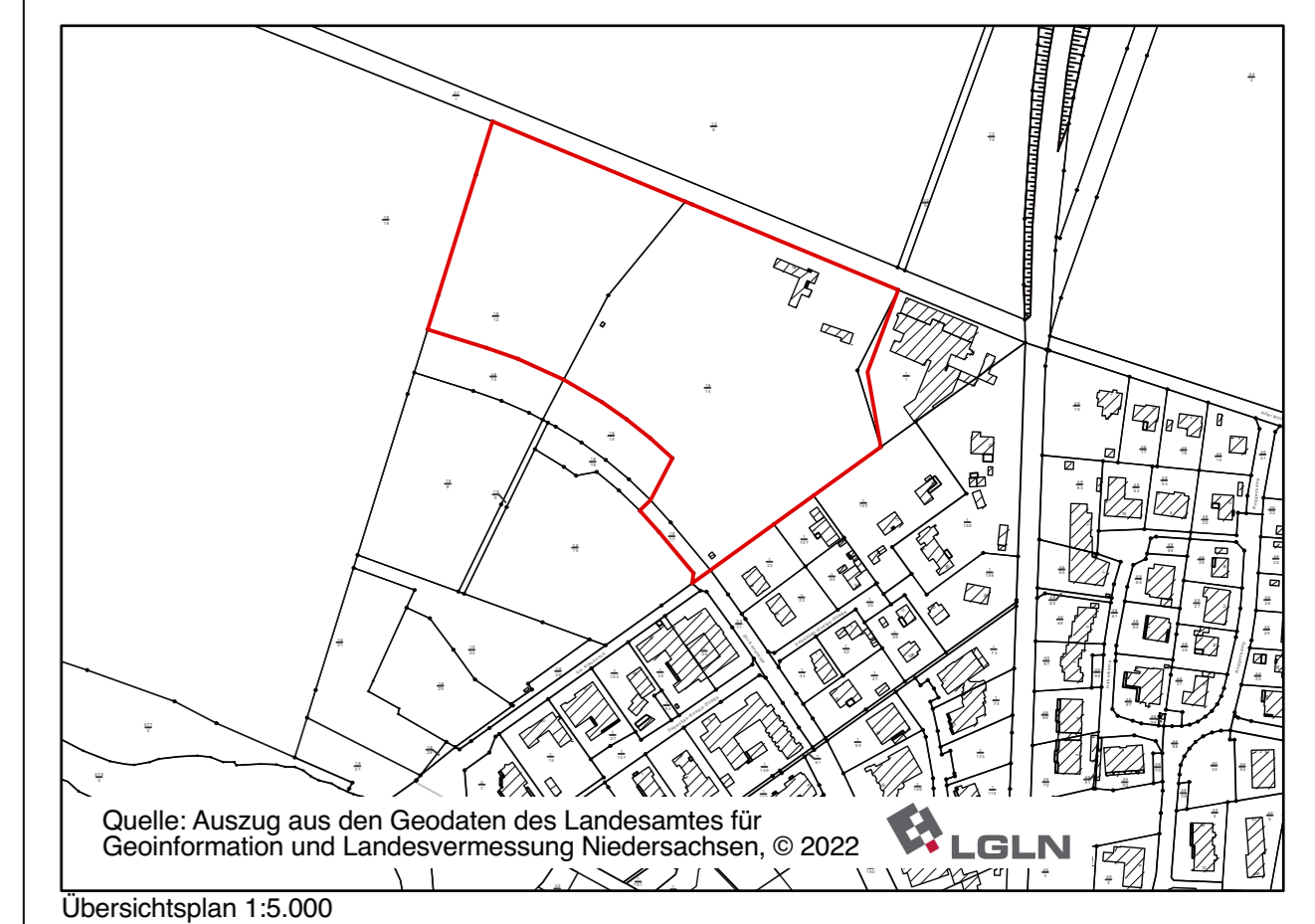
#### 9. Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

(Stadtdirektor Feller) (Siegelabdruck)

### PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Bad Bevensen vom ..... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans "Kur- und Erholungsgebiet" für das Gebiet südlich des Alten Mühlenwegs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



## SATZUNG DER STADT BAD BEVENSEN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "KUR- UND ERHOLUNGSGEBIET"



für das Gebiet  
 südlich des Alten Mühlenwegs

Datum: 17. Juni 2024

Verfahrensstand: Entwurf

Planverfasser: Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH

Ferdinand-Beit-Str. 7b  
 20099 Hamburg

**Evers & Partner** | **Stadtplaner**