



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 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

- Art der baulichen Nutzung**
 - 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
 - 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
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 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
- 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
- Oberflächenentwässerung**
 - Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z.B. Flächen- oder Muldenversickerung) schadlos dem Grundwasser wieder zuzuführen. Eine Zwischen Speicherung zur Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
 - Auf der Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses ist eine Rückhalte mulde 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
- Grünordnung/ Landschaftspflegerische Maßnahmen**
 - 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
 - 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

- 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
 - 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 | Feldahorn
Felsenbirne
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Hoselnuss
Eingriffeliger Weißdorn
Besenstachel
Hundsrose
Sorbus aucuparia
Viburnum lantana | Feldahorn
Felsenbirne
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Hoselnuss
Eingriffeliger Weißdorn
Besenstachel
Hundsrose
Sorbus aucuparia
Vogelbeere*
Wolliger Schneeball |
|------------------------|--|--|
- Mindestpflanzqualität:
verpflanzte Sträucher, 100 bis 150 cm, verpflanzte Heister*, 3 x verpflanzt, m. B. 100/150 cm.
- | | | |
|------------------------|--|---|
| Pflanzenliste 2 | Feldahorn
Acer platanoides
Betula pendula
Quercus petraea
Sorbus x intermedia
Tilia tomentosa | Feldahorn
Spitzahorn
Hänge-Birke
Traubeneiche
Schwedische Mehlbeere
Silber-Linde |
|------------------------|--|---|
- Mindestpflanzqualität:
Hochstämme, 3 x v., Stammumfang 12 -14 cm
- | | | |
|------------------------|--|--|
| Pflanzenliste 3 | Feldahorn
Hänge-Birke
Apfel
Birne
Pflaume
Süßkirsche
Vogelbeere
Schwedische Mehlbeere | Feldahorn
Hänge-Birke
Apfel
Birne
Pflaume
Süßkirsche
Vogelbeere
Schwedische Mehlbeere |
|------------------------|--|--|
- Mindestpflanzqualität:
Hochstämme, 3 x v., Stammumfang 12 -14 cm
- 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
 - 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 stattzufinden. 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 Arbeitschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 44 BNatSchG

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

- gem. § 84 NBauO
- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Dorfstraße“, Abschnitt III mit ÖBV.
 - Dächer von Hauptgebäuden**
 - Dachneigungen von Hauptgebäuden sind mit Tonziegeln oder aus Betonplanken herzustellen. Zulässig sind die Farben: Rot, Rotbraun, Anthrazit oder Schwarz mit nicht glänzenden Oberflächen (Herstellernangaben). Als Rot oder Rotbraun gelten Farböne, die den folgenden Farben laut Farbreigister RAL 840-HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als Anthrazit gelten Farböne, die den folgenden Farben laut Farbreigister RAL 840-HR entsprechen: RAL 7016, 7021 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als Schwarz gelten Farböne, die den folgenden Farben laut Farbreigister RAL 840-HR entsprechen: RAL 8022, 9004, 9005, 9011, 9017 und entsprechende handelsübliche Mischungen.
 - Gründächer, Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
 - Einstellplätze**
Die Anzahl der notwendigen Einstellplätze wird mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.
 - 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.
 - 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 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..... Katasteramt Uelzen
- Planverfasser**
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Büro Mehring Stadt- und Landschaftsplanung, Inh. Silke Wübbenhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel. 04131-4004880, Fax 04131-4004889, Mail mehring@slplanung.de
- Lüneburg, den..... Planverfasserin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

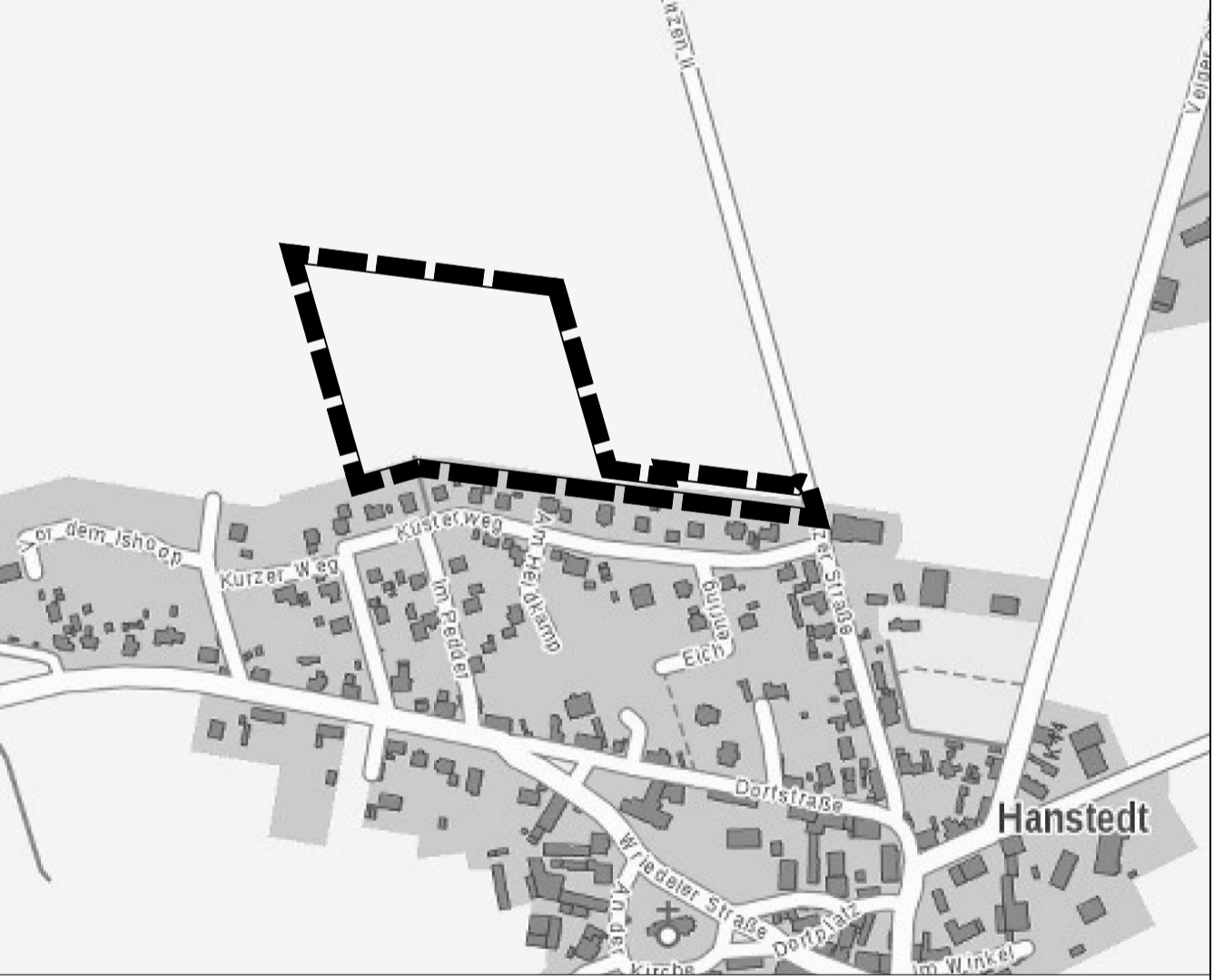
- (Planzeichenverordnung - PlanZV)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - z. B. WA1 Allgemeines Wohngebiet 1 (Bezeichnung)
 - 1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen max. 2 Wohnungen je Wohngebäude bei Einzelhäusern/ max. 1 Wohnung je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) bei Doppelhäusern (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauNVO)
 - 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
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO)
 - 0,25 2.5. Grundflächenzahl
 - 1 2.7. Zahl der Vollgeschosse
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
 - o 3.1. Offene Bauweise
 - △ 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.5. Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
 - 6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 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 Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Dorfstraße“, Abschnitt III mit ÖBV beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am Ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Hanstedt, den..... Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung**
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 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 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 bis öffentlich ausgelegen.
- Hanstedt, den..... Bürgermeister
- Erneute öffentliche Auslegung**
Der Rat der Gemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am 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 Ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Dorfstraße“, Abschnitt III mit ÖBV und die Begründung haben vom bis einschließlich zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
- Hanstedt, den..... 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 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
- Hanstedt, den..... Bürgermeister
- Inkrafttreten**
Der Bebauungsplan „Nördlich der Dorfstraße“, Abschnitt III mit ÖBV ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Uelzen bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan „Nördlich der Dorfstraße“, Abschnitt III mit ÖBV ist damit am rechtsverbindlich geworden.
- Hanstedt, den..... 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

- 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 und Abs.6 BauGB)
 - z.B. (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

- Artenschutz**
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 stattzufinden. 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. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 44 i.V.m § 39 (5) Nr. 1 BNatSchG
- Wasserschutzgebiet**
Das Bebauungsplangebiet liegt im Wasserschutzgebiet der Zone III A des Wasserwerkes Ebstorf. Es sind die Vorschriften und Einschränkungen der Wasserschutzverordnung einzuhalten.
- 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 Gefährden für die Erhaltung zu schützen. § 14 Abs. 1 und 2 NDSchG, § 22 NDSchG
- 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.
- Rechtsgrundlagen**
 - Baugesetzbuch (BauGB), vom 03.11.2017
 - Bauutzungsverordnung (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



Übersichtspan

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

Gemeinde Hanstedt
Bebauungsplan
"Nördlich der Dorfstraße", Abschnitt III
mit örtlicher Bauvorschrift
Entwurf zur erneuten Auslegung

Bearbeiter: Wübbenhorst/Glaser	Datum: 14.10.2019	M 1 : 1.000
gezeichnet:	Format: DIN A1	

BÜRO MEHRING
STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG

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