

Verfahren

Bebauungsplan „Ortskern Ost“

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat des Klosterfleckens Ebstorf den Bebauungsplan „Ortskern Ost“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ebstorf, den Der Bürgermeister
.....

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Klosterfleckens Ebstorf hat in seiner Sitzung am 19.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ebstorf, den Der Bürgermeister
.....

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss des Klosterfleckens Ebstorf hat in seiner Sitzung am 28.10.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans „Ortskern Ost“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite des Klosterfleckens Ebstorf veröffentlicht und im gleichen Zeitraum im Rathaus des Klosterfleckens öffentlich ausgelegt.

Ebstorf, den Der Bürgermeister
.....

Satzungsbeschluss

Der Rat des Klosterfleckens Ebstorf hat den Bebauungsplan „Ortskern Ost“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ebstorf, den Der Bürgermeister
.....

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Ortskern Ost“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Ebstorf, den Der Bürgermeister
.....

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Ortskern Ost“ ist:

- eine nach § 214 Abs. 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften;
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ebstorf, den Der Bürgermeister
.....

Plangrundlage

Karte: ALK, 2023, Maßstab 1:1000, Gemeinde Ebstorf, Klosterflecken, Gemarkung Ebstorf, Flur 7, 11 u. 12
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk: © 2023, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 10.01.2023). 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.

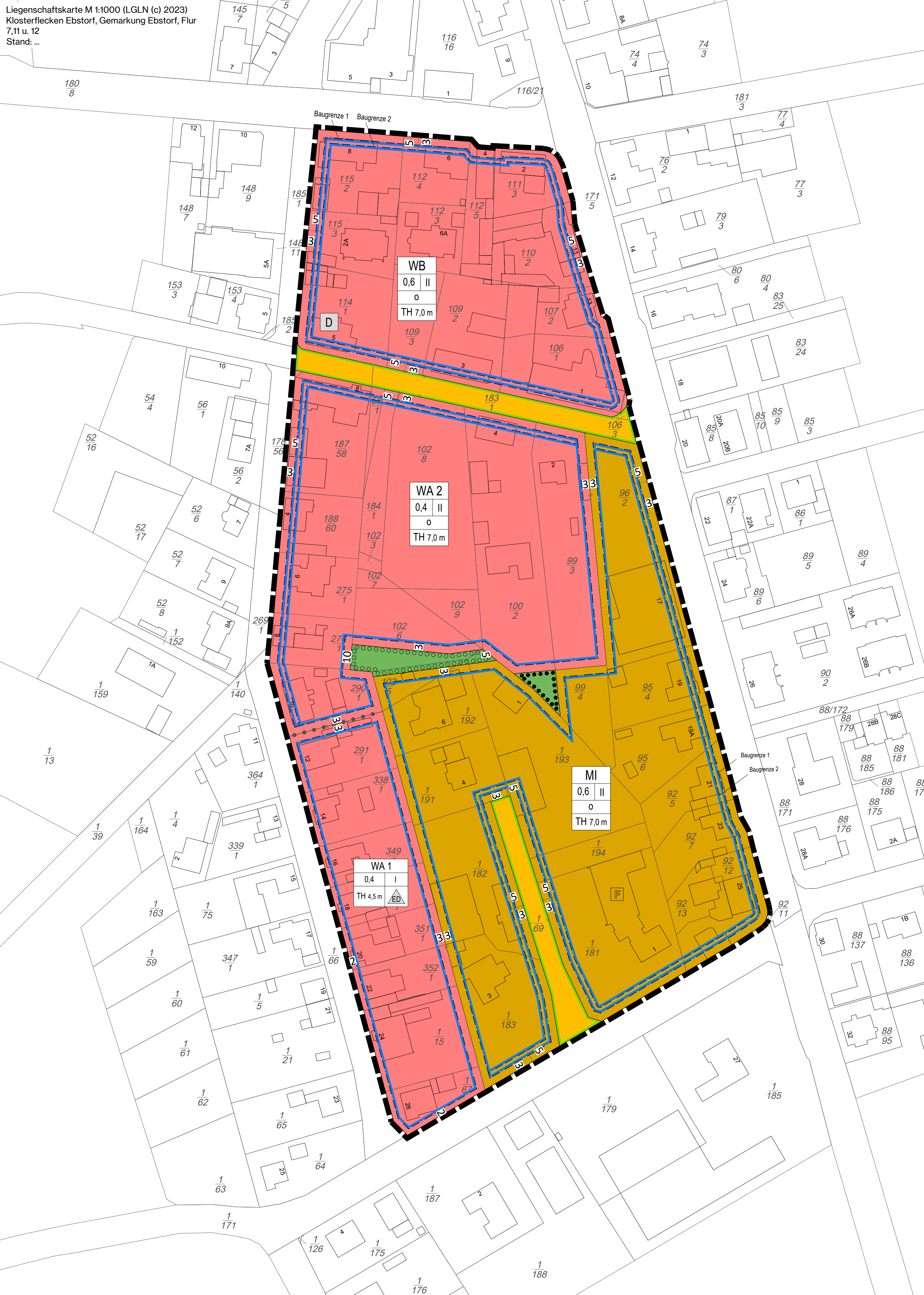
Uelzen, den

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210
Oldenburg, den

Planverfasser

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV 90

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- WB** Besondere Wohngebiete
- MI** Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH 12,4 m Traufhöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Einzel- oder Doppelhäuser
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

- Private Grünflächen

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) geändert worden ist

Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimasG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) geändert worden ist

Nachrichtliche Übernahmen

Hinweise

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken, Knochen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) freigelegt, angeschnitten oder sonst beobachtet werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NdsDSchG meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Uelzen unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten, der Unternehmer und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NdsDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen. Die Missachtung der Meldepflicht, bzw. die Zerstörung archäologischer Funde und Befunde stellen Ordnungswidrigkeiten dar.

Artenschutz – Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollte die Beseitigung von Gehölzen bzw. die Baufeldfreimachung nicht in der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. nicht innerhalb der Brutphase der Vögel erfolgen. Sind Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln bzw. der Sommerlebensphase der Fledermäuse beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uelzen beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von den Maßnahmen betroffenen Bereiches erforderlich.

Altablagerungen – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (z.B. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

Kampfmittel – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

Informationsgrundlagen – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2) werden die folgenden, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO): Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
- (2) In dem besonderen Wohngebiet (WB) werden die folgenden, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4a Abs. 3 BauNVO): Vergnügungstätten, Tankstellen.

§ 2 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Gebäude in traufständiger Stellung zum Straßenraum bzw. zur erschließenden Verkehrsfläche zu errichten (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB).

§ 3 Anzahl der Wohneinheiten

In dem allgemeinen Wohngebiet WA1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte je eine Wohneinheit zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB).

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die festgesetzte Baugrenze 1 hat einen Abstand von 3 m zum Straßenraum und ist bei 1-geschossiger Bauweise in dem Allgemeinen Wohngebiet WA2, dem besonderen Wohngebiet WB sowie dem Mischgebiet MI als Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen anzuwenden.
- (2) Die festgesetzte Baugrenze 2 hat einen Abstand von 5 m zum Straßenraum und ist bei 2-geschossiger Bauweise in dem Allgemeinen Wohngebiet WA2, dem besonderen Wohngebiet WB sowie dem Mischgebiet MI als Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen anzuwenden.
- (3) Ausnahmsweise kann als Abweichung von der festgesetzten Baugrenze 2 ein Hervortreten von aufgehenden Bauteilen bis maximal 1,0 m zugelassen werden, wobei sich die Ausnahme für das Hervortreten auf untergeordnete Bauteile beschränkt. Bauteile gelten als untergeordnet, sofern sie einen Anteil von nicht mehr als 40 % der Fassadenbreite einnehmen (§ 23 Abs. 2 BauNVO).
- (4) In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 kann ausnahmsweise als Abweichung von der festgesetzten Baugrenze ein Hervortreten von aufgehenden Bauteilen bis maximal 1,0 m zugelassen werden, wobei sich die Ausnahme für das Hervortreten auf Bauteile bis zu einer Breite von insgesamt maximal 4,0 m je Grundstück beschränkt (§ 23 Abs. 2 BauNVO).
- (5) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig (§ 12 (6) BauNVO).
- (6) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung frei zu halten. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- (7) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Das Abdecken mit mineralischen Materialien oder künstlichem Material ist nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

§ 5 Höhe baulicher Anlagen

- (1) In dem Allgemeinen Wohngebiet WA2, dem besonderen Wohngebiet WB sowie dem Mischgebiet MI wird die maximale Firsthöhe auf 7,0 m festgesetzt. Ausgenommen sind Gauen, Dacheinschnitte und untergeordnete Dachaufbauten für technische Anlagen.
- (2) In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 wird die maximale Firsthöhe auf 4,5 m festgesetzt. Ausgenommen sind Gauen, Dacheinschnitte und untergeordnete Dachaufbauten für technische Anlagen.
- (3) Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion, gemessen in der Gebäudemitte. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von Gebäuden ist die nächstgelegene Erschließungsstraße gemessen in der Fahrbahnmittte. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO)

Textliche Festsetzungen

§ 6 Erdgeschossfußbodenhöhe / Höhenlage

In dem Allgemeinen Wohngebieten WA2 und dem besonderen Wohngebiet WB muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens entlang der öffentlichen Verkehrsflächen min. 0,3 m und max. 1,0 m über des im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Gehwegs liegen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO)

§ 7 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze soweit zur Erhaltung erforderlich zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen sind Arten gemäß Pflanzliste in Form von Hochstämmen (St.Luf. 14 – 16 cm) zu setzen, es sind klimaresistente Sorten gemäß GALK-Straßenbaumliste zu wählen. Entsprechendes gilt für die Bepflanzung der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; je angefangene 100 m² ist ein Baum zusetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Pflanzliste:

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchshöhe
Stieleiche	Quercus robur	bis 30 m
Zerleiche	Quercus cerris	bis 35 m
Hainbuche	Carpinus betulus	bis 20 m
Feldahorn	Acer campestre	bis 15 m
Spitzahorn	Acer platanoides	bis 30 m
Esche	Fraxinus omus	bis 32 m
Felsenbirne	Amelanchier arborea	bis 8 m
Gleditschie	Gleditsia triacanthos	bis 20 m

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Stellplätze

- (1) Stellplatzflächen sind zu begrünen. Je vier Stellplätze ist ein großkröniger Baum zu setzen. Der Radius der Baumscheibe einer Baumpflanzung hat mindestens 2,0 m zu betragen. Die Baumscheiben sind von jeglicher Versiegelung und Befahrung durch Kfz freizuhalten.
- (2) Wege, Zufahrten und Stellplätzen auf privaten Grundstücksflächen sind einschließlich Unterbau in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) herzustellen.

§ 2 Oberflächenentwässerung

- (1) Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und dezentral dort zu versickern (gemäß ATV-DWK Arbeitsblatt A 138).
- (2) Ausnahmen von Satz (1) sind zulässig, wenn aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands aufgrund der Bodenverhältnisse im Einzelfall eine Rückhaltung und Versickerung vor Ort nicht möglich ist. In diesem Fall ist die Einleitung in die Regenwasserkanalisation zulässig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf zu stellen.

Übersichtsplan



Kartengrundlagen: LGLN 2023

Bebauungsplan

Ortskern Ost

Verfahren nach § 13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Klosterflecken Ebstorf
Landkreis Uelzen



Im Auftrag:
P3...
P3 Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 / Fax 0441 74 211

Stand: 11/2024

Entwurf zur Veröffentlichung
§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB