

Planzeichnung

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus

0,25 Grundflächenzahl (GRZ)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH=9,0m max. zulässige Firsthöhe in m über OKFFEG unterer Bezugspunkt OK Fertigfußboden im EG oberer Bezugspunkt OK Dachstuhl/Außenfassade (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2)

TH=4,5m max. zulässige Traufhöhe in m über OKFFEG unterer Bezugspunkt OK Fertigfußboden im EG oberer Bezugspunkt OK Dachstuhl/Außenfassade (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2)

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

Baugrenze

nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Anliegerweg

Fuß-, Rad- und Anliegerweg (inkl. landwirtschaftlichem Verkehr)

5. Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Abfall

6. 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

zu erhaltene Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

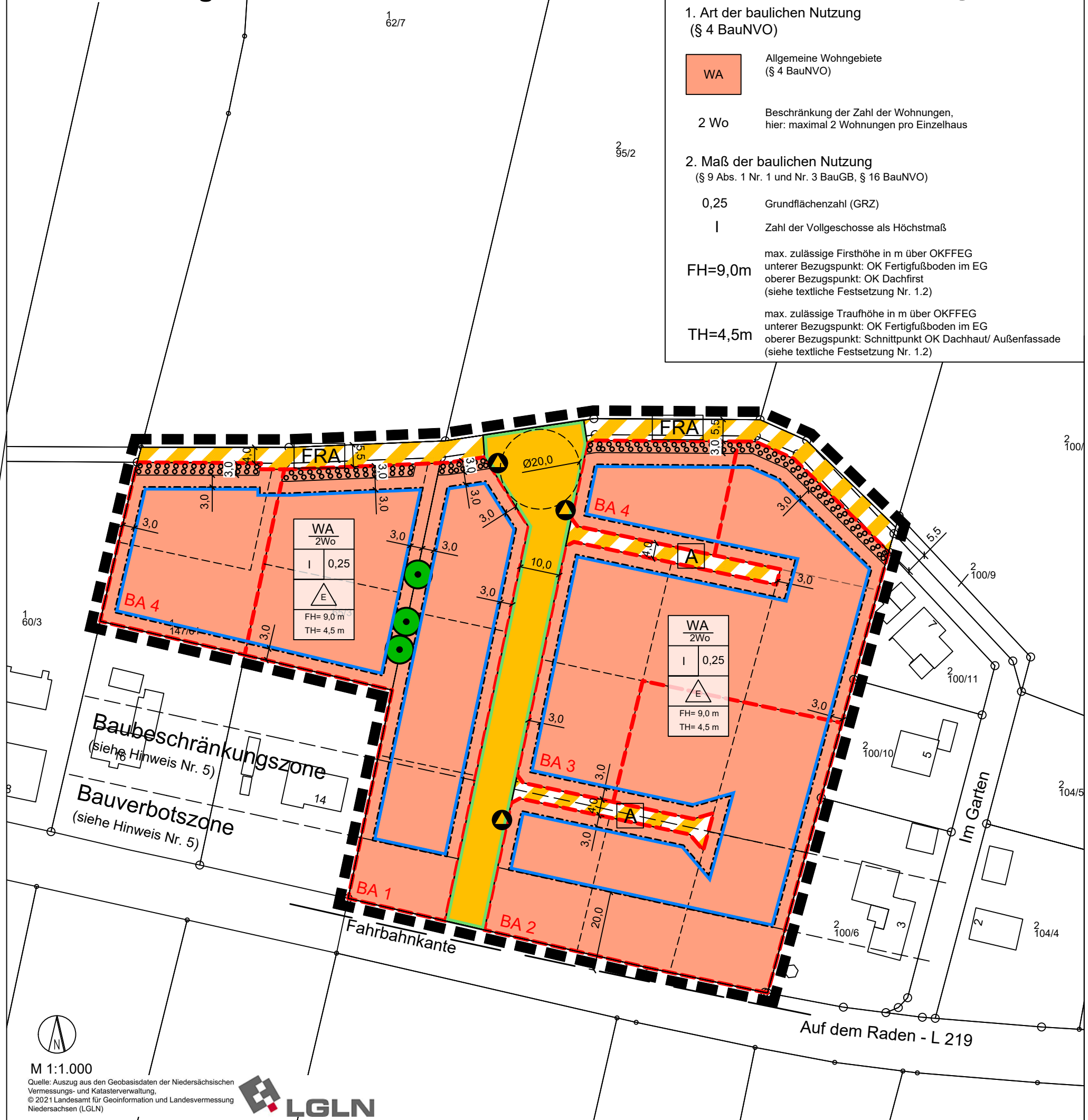
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

festgesetzte Bauabschnitte (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1)

9. Darstellung ohne Normencharakter

vorgeschlagene Grundstücksteilung

Fahrbahnkante



Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1 (6) BauNVO)
- 1.2 Die zulässige Sockelhöhe (OKFF EG) wird auf maximal 7,60 m üNN festgesetzt. (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
- 1.3 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete dürfen Wohnbaugrundstücke eine Fläche von 750 m² als Mindestmaß nicht unterschreiten und eine Fläche von 1000 m² als Höchstmaß nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 1.4 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist die Herstellung von Kellergeschossen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB u. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

2. Bauabschnitte

- 2.1 Innerhalb der mit BA 2 bezeichneten Fläche ist eine Bebauung erst ab dem 01.01.2023 zulässig. Innerhalb der mit BA 3 bezeichneten Fläche ist eine Bebauung erst ab dem 01.01.2024 zulässig. Innerhalb der mit BA 4 bezeichneten Fläche ist eine Bebauung erst ab dem 01.01.2025 zulässig. (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

3. Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen

- 3.1 Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen sind nur in einem Abstand von mind. 5 m zu Straßenverkehrsflächen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- 3.2 Pro Grundstück sind nur eine Zu- / Ausfahrt in einer Breite von max. 3,50 m, sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,50 m jeweils gemessen an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB).

4. Oberflächenentwässerung

- 4.1 Unbelastete Niederschlagswasser sind, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, auf den Grundstücken zu verdunsten und zu versickern. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig. (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 + 20 BauGB)

5. Grünordnung

- 5.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauch-Baumhecke mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste 1 (Laubbäume) und Pflanzliste 2 (Sträucher) auszubilden. Die Gehölze sind zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Gehölze gemäß Pflanzliste 1 und 2 zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Pflanzliste 1 (Laubbäume) Arten und Qualitäten

Feldahorn	Acer campestre	12 - 14
Spitzahorn	Acer platanoides	12 - 14
Sandbirke	Betula pendula	10 - 12
Hainbuche	Carpinus betulus	12 - 14
Baumhasel	Corylus colurna	12 - 14
Weißdorn	Crataegus monogyna	12 - 14
Rotdorn	Crataegus laevigata	12 - 14
Esche	Fraxinus excelsior	12 - 14
Mehlbeere	Sorbus aria	12 - 14
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	12 - 14
Vogelkirsche	Prunus avium	12 - 14
Winterlinde	Tilia cordata	12 - 14
Flatterulme	Ulmus laevis	12 - 14

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Hochstamm, aus extra weitem Stand, dreimal verschult (3 x v.), je nach Art mit oder ohne Ballen, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang: siehe Angaben in Tabelle (in cm).

Pflanzliste 2 (Sträucher)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Euonymus europaeus
Eingriffeliger Weißdorn	Frangula alnus
Gemeines Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Wildapfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Wildbirne	Pyrus pyrastris
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hundstose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Strauch, zweimal verschult (2 x v.), Höhe 60-100 cm

6. Bodenschutz

- 6.1 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen. Der anstehende Oberboden ist vor Ort zu verwenden. Das Abfahren von Oberboden ist unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG)

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 84 (1 u.3) NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf dem Raden“.

§ 2 Dächer von Hauptgebäuden

- (1) Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel der gegenüberliegenden Dachflächen zulässig. Der Neigungswinkel der Hauptdachflächen wird zwischen 30° und 50° festgesetzt.
- (2) Als Dachdeckungsmaterial sind nur Tonpfannen oder Betondachsteine mit nicht glänzender Oberfläche zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig. Für Wintergärten dürfen auch andere Materialien verwendet werden.
- (3) Als Farbtöne des Dachdeckungsmaterials sind nur rot bis rotbraun (Empfehlung: RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche) sowie anthrazit (Empfehlung: RAL Nr. 7015, 7016 oder ähnliche) zulässig. Dies gilt nicht für Wintergärten und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.

§ 3 Außenwände von Hauptgebäuden

- Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände sind nur zulässig:
 - Sichtmauerwerk aus unglasierten Ziegelsteinen in den Farbtönen rot bis rotbraun, (Empfehlung: RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche)
 - sichtbares Holzfachwerk; Ausfachung als Sichtmauerwerk aus unglasierten Ziegelsteinen in den Farbtönen Rot bis Rotbraun (Farbempfehlung s.o.)
 - Holz in naturbelassenen Tönen und in den Farbtönen rot bis rotbraun (Empfehlung: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 3016, 3031, 8012 oder ähnliche)
 - Putzfassaden in den Farbtönen weiß, beige (Empfehlung: RAL 1001, 1002, 1013, 1014, 1015 oder ähnliche), grau (Empfehlung: RAL 7000, 7001, 7004, 7035, 7038, 7040, 7042, 7044, bis 7047 oder ähnliche), rot bis rotbraun (Empfehlung: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 3016, 3031, 8012 oder ähnliche)
 - Wintergärten aus Glas sind zulässig

§ 4 Gestaltung der Gärten

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 5 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Holzzaun ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,50 m, als Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,00 m oder als Strauchhecke mit Gehölzen gemäß Pflanzliste 2 (Sträucher) bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Deckenhöhe des nächstgelegenen Planstraßenabschnitts.

§ 6 Notwendige Stellplätze

Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen.

§ 7 Ausnahmen

Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 2 - 6 dieser Satzung sind gemäß § 66 Abs. 5 zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

- 1. **Rechtsgrundlagen**
Maßgebend sind
 - **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
 - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191)
 - **Planzeichenvorordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739)
 - **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
 - **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAGB-NatSchG) vom 19. Februar 2010, mehrfach geändert; §§ 1a, 2a, 2b, 5, 13a und 25a eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (GVBl. S. 451)
 - **Niedersächsisches Straßengesetz** (NStrG) in der Fassung vom 24. September 1980, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 16.12.2021 (Nds. GVBl. S. 911)
- 2. **Denkmalpflege**
Gemäß § 14 NDSchG ist bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde, die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen.
- 3. **Kampfmittel**
Beim Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbesichtigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover umgehend zu informieren.
- 4. **Artenschutz**
Um die Tötung oder Verletzung und die erhebliche Störung von Vögeln nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu vermeiden, sind Vegetationsräumungs-, Abriss- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit in das Winterhalbjahr (01.10. - 28.02.) zu legen. Um möglicherweise erhebliche Störungen von Flugwegen und Jagdgebieten von Fledermäusen zu vermeiden, ist auf eine nächtliche Baustellenbeleuchtung soweit wie möglich zu verzichten. Unvermeidbare Beleuchtung ist auch für die Zeit nach Fertigstellung des Wohngebietes so auszurichten, dass sie die im Norden angrenzenden Offenland- und Gehölzflächen nicht direkt anstrahlt und das Streulicht auf ein unverzichtbares Maß begrenzt wird.
- 5. **Bauverbotszone / Baubeschränkungszone**
Die Vorschriften des § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) sind zu beachten. Insbesondere dürfen längs der Landesstraße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeug bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Bauverbotszone). Ferner ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen (Baubeschränkungszone).

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 10 i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Bleckede den Bebauungsplan „Auf dem Raden“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Bleckede, den 23. Aug. 2022

gez. Neumann (Siegel)

- Bürgermeister -

Bleckede, den 23. Aug. 2022

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bleckede hat in seiner Sitzung am 26. Mai 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Raden“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31. Mai 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Bleckede, den 23. Aug. 2022

gez. Neumann (Siegel)

- Bürgermeister -

Bleckede, den 23. Aug. 2022

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Gemarkung: Karze, Flur 1 und 2

Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Januar 2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den 16.08.2022

gez. i.V. Müller (Siegel)

- LGLN Lüneburg -

- Katasteramt Lüneburg -

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro PATT
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Lüneburg, den 28.6.2022

gez. Patt (Siegel)

- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Bleckede hat in seiner Sitzung am 31. Mrz. 2022 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04. Apr. 2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 11. Apr. 2022 bis 11. Mai 2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bleckede, den 23. Aug. 2022

gez. Neumann (Siegel)

- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bleckede hat den Bebauungsplan „Auf dem Raden“ mit örtlicher Bauvorschrift, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30. Juni 2022 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bleckede, den 23. Aug. 2022

gez. Neumann (Siegel)

- Bürgermeister -

Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan „Auf dem Raden“ mit örtlicher Bauvorschrift wird hiermit ausgefertigt.

Bleckede, den 23. Aug. 2022

gez. Neumann (Siegel)

- Bürgermeister -

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 9 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 26.09.2022 rechtsverbindlich geworden.

Bleckede, den 11. Okt. 2022

gez. Neumann (Siegel)

- Bürgermeister -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

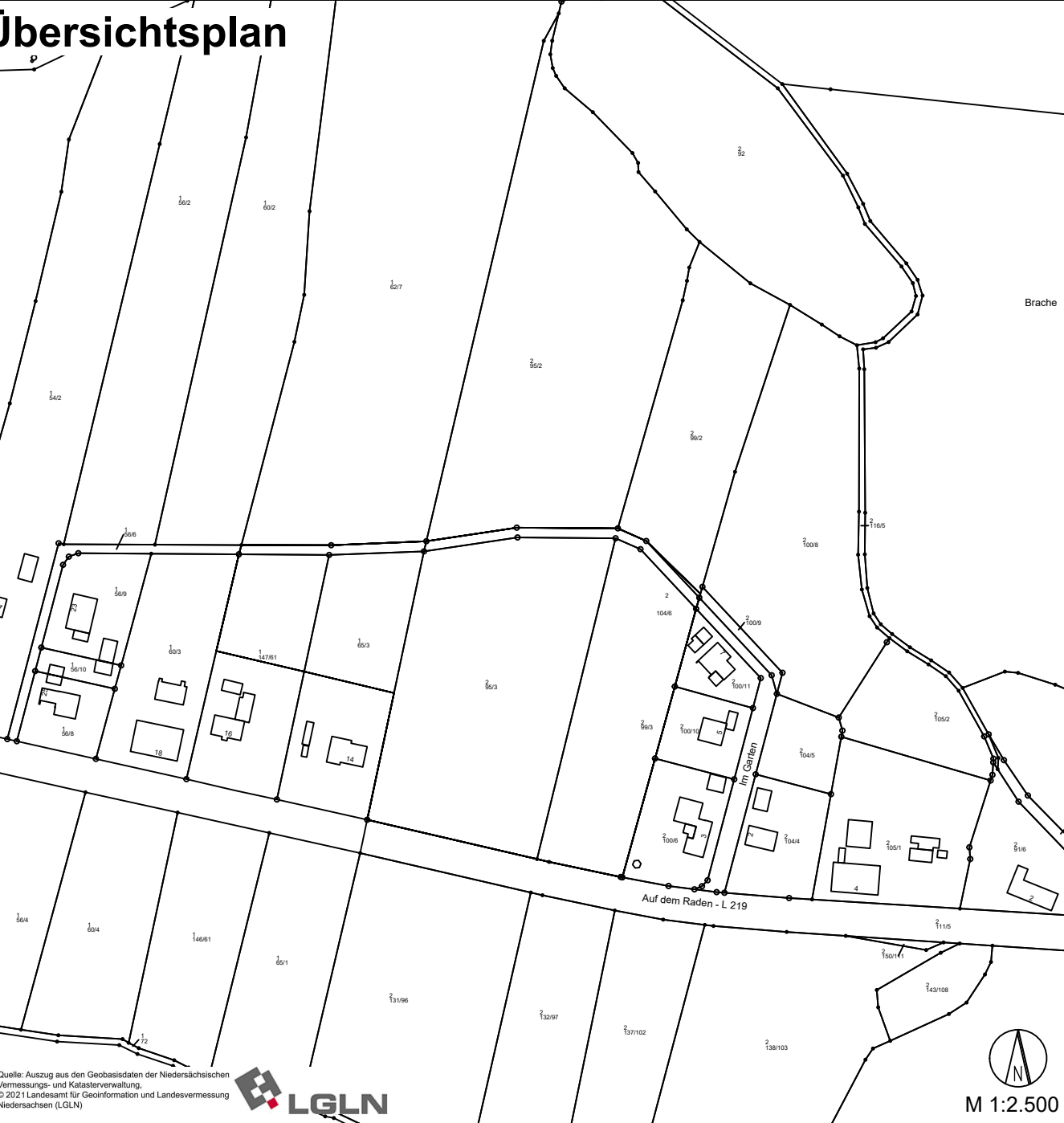
Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den

Bleckede, den



Stadt Bleckede (OT Karze)
Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Karze Nr. 2 „Auf dem Raden“
mit örtlicher Bauvorschrift

Planungsbüro PATT
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

ABSCHRIFT