

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 und § 22 BauNVO)

0,25 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

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

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

○ Fläche für die Abwasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

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

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

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
□ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

--- vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
▤ Grabenböschung
--- Kronenrand Waldbäume

Textliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Im allgemeinen Wohngebiet sind daher die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Nicht störende Handwerksbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.2 Mindestgrundstücksgrößen

Im allgemeinen Wohngebiet gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m².

1.3 Anzahl der Wohneinheiten

Je Einzelhaus ist eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn diese gegenüber der Hauptwohnung höchstens 2/3 der Wohnfläche (im Sinne der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003, BGBl. S. 2346) besitzt.

1.4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,5 m und die maximal zulässige Traufhöhe 4,5 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF). Die Traufhöhe muss außerdem mindestens 2,9 m über OKFF betragen. Die OKFF darf höchstens 0,4 m und muss mindestens 0,2 m über dem Bezugspunkt für bauliche Anlagen liegen. Als Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO) gilt die Oberkante der Fahrbahnmittelle der dem Baugrundstück vorgelagerten Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine, Abfuhranlagen, Antennen) dürfen die maximale Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

1.5 Nebenanlagen/ Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ausgenommen sind die zur Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Ein- und Ausfahrten sowie Einfriedungen.

2. Grünordnung

2.1 Anpflanzen von Bäumen

Südlich der Planstraße sind insgesamt 6 kleinkronige standortheimische Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstämme, 2 x v. STU.12-14 cm) gemäß Pflanzenliste im Mindestabstand von 1,50 m zur Fahrbahn anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz in gleicher Art und Qualität vorzunehmen. Folgende Arten sind geeignet:

Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

2.2 Öffentliche Grünfläche

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als Grünland durch Mahd oder Beweidung in Form einer Umtriebs- oder Portionsweide zu nutzen bzw. zu pflegen.

2.3 Ausgleichsmaßnahmen

Mit der geplanten Bebauung wird ein Eingriff gemäß Naturschutzgesetz vorbereitet. Allen Eingriffen im Plangebiet werden die Ausgleichsmaßnahmen der gemeindeeigenen Ausgleichsmaßnahme "Neue Breetzer Straße" (siehe Lageplan) pauschalisierend zu gleichen Teilen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).

3. Boden- und Grundwasserschutz, Entwässerung

3.1 Schutz des Oberbodens

Der belebte Boden ist vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen und als Deckschicht auf Vegetationsflächen oder als Pflanzsubstrat innerhalb des Baugebiets wiederzuverwenden. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

3.2 Versickerung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen.

3.3 Von Bebauung freizuhalten Fläche

Auf der Grabenseite des am Entwässerungsgraben gelegenen Privatgrundstücks sind bauliche Anlagen jeder Art erst in einem Abstand von 5,0 m ab Böschungsoberkante zulässig. Es ist sicherzustellen, dass der Graben für Erhaltungs- und Pflegearbeiten auch für schweres Gerät stets zugänglich bleibt. Gehölzanzpflanzungen sind daher ebenfalls erst in einem Mindestabstand von 5,0 m zulässig.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 84 NBauO ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 "Barskamper Weg".

2. Außenwände und Fassaden

Außenwände von Hauptgebäuden sind als Sichtmauerwerk (auch mit Fachwerk) aus unglasierten roten bis rotbraunen Ziegeln oder als Putzfassade in den Farben weiß, beige, grau, rot oder rotbraun herzustellen. Untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Giebelgedreiecke dürfen auch mit anderen Materialien verkleidet werden. Außerdem sind Holzfassaden in Naturfarben oder in roten bis rotbraunen Anstrichen zulässig. Als verbindliche Farbkarte ist das Farbregister RAL 840 HR zu verwenden. Als Rot oder Rotbraun gelten die Farbtöne RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 3016, 3031, 8012, als Grau RAL 7000, 7001, 7004, 7035, 7038, 7040, 7042, 7044 bis 7047 und als Beige RAL 1001, 1002, 1013, 1014, 1015 sowie entsprechende handelsübliche Mischungen.

3. Dachgestaltung

Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 35° und 48° herzustellen. Für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen ist die Dachneigung frei wählbar. Zur Dacheindeckung von geneigten Dächern sind nur Materialien in roten bis braunen sowie dunkelgrauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Als verbindliche Farbkarte ist das Farbregister RAL 840 HR zu verwenden. Als Rot oder Braun gelten die Farbtöne RAL 3000 bis 3003, 3011, 3012, 8004, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen, als Anthrazit RAL 7015, 7016, 7022, 7024, 7026. Die Dacheindeckung je Haus ist in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten. Davon ausgenommen sind Dächer von Anbauten wie Windfänge, Wintergärten oder Vordächer. Begrünte Dächer, Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

4. Werbeanlagen

Freistehende oder an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von höchstens 4,00 m, gemessen über Straßenniveau, und nur bis zu einer Größe von 1,50 m² zulässig. Werbeanlagen mit selbstbeleuchtenden Aufschriften sind nicht zulässig. Leuchtende Werbeanlagen sind zwischen 20 Uhr abends und 6 Uhr morgens auszuschalten.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO i.V.m. § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 EUR geahndet werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bleckede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Barskamper Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Bleckede, den _____
_____(Bürgermeister)

2. Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Gemarkung Bleckede, Flur 40

Maßstab: 1 : 1.000

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand 18.05.2018). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

(Ort) _____ den _____ (Datum)

(Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Niedersächsische Landgesellschaft, Geschäftsstelle Lüneburg, Wedekindstraße 18, 21337 Lüneburg,
Dipl.-Biologin Ulrike Hagemann

Lüneburg, den _____
_____(Planverfasser)

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bleckede hat in seiner Sitzung am 26.09.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 08.10.2018 bis 09.11.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bleckede, den _____

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bleckede hat in seiner Sitzung am 06.09.2019 dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 14.02.2019 bis 14.03.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bleckede, den _____
_____(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bleckede hat den Bebauungsplan Nr. 33 "Barskamper Weg" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 27.06.2019 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bleckede, den _____
_____(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am _____ in Kraft getreten.

Bleckede, den _____
_____(Bürgermeister)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bleckede, den _____
_____(Bürgermeister)

9. Mängel der Abwägung

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

Bleckede, den _____
_____(Bürgermeister)

Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)

Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057).

2. Verzicht auf Unterkellern

Bei extremen Hochwasserereignissen kann das Plangebiet durch Qualmwasser beeinflusst werden. Es wird daher empfohlen, im Plangebiet auf den Bau von Kellergeschossen zu verzichten.

3. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüneburg oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

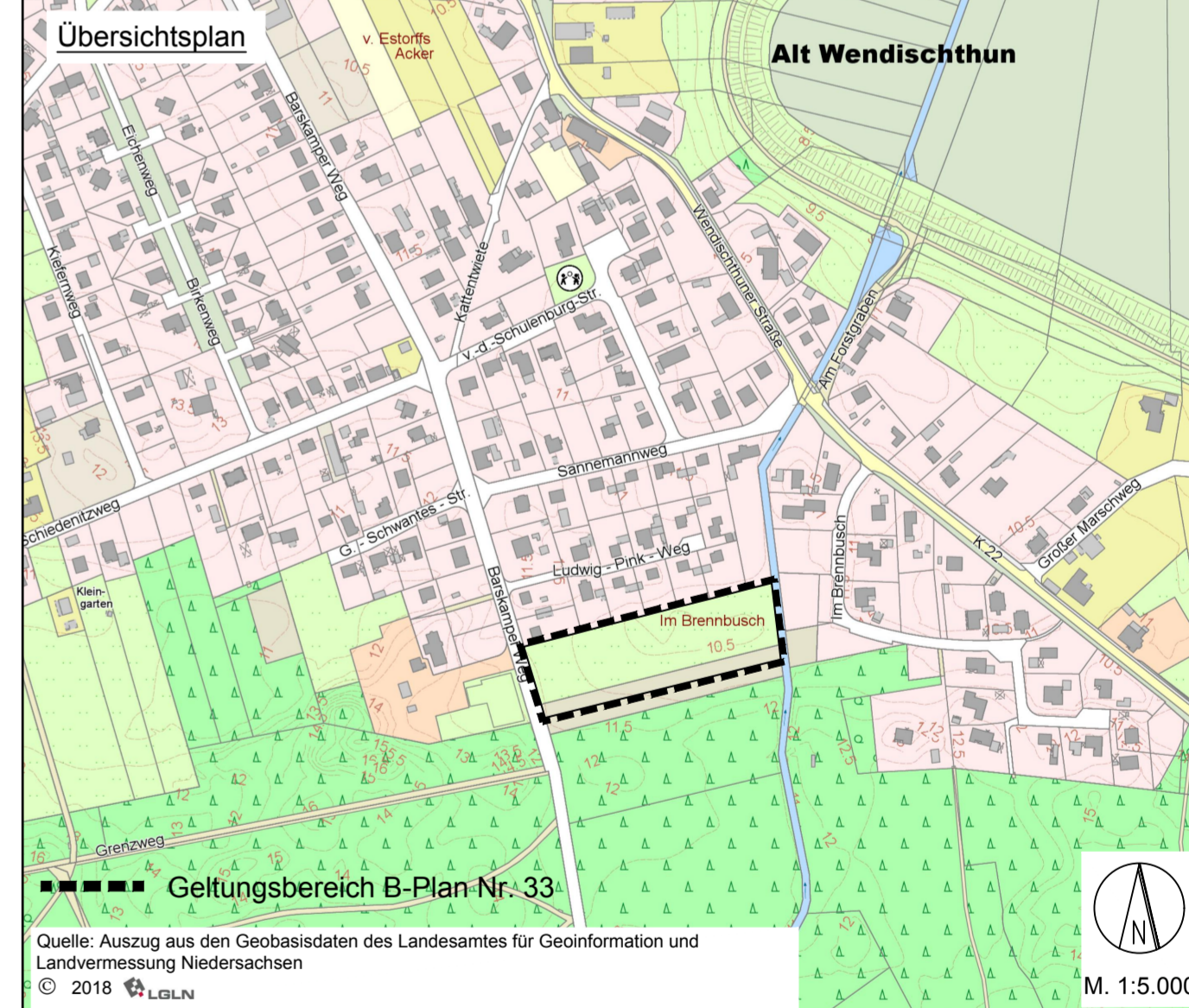
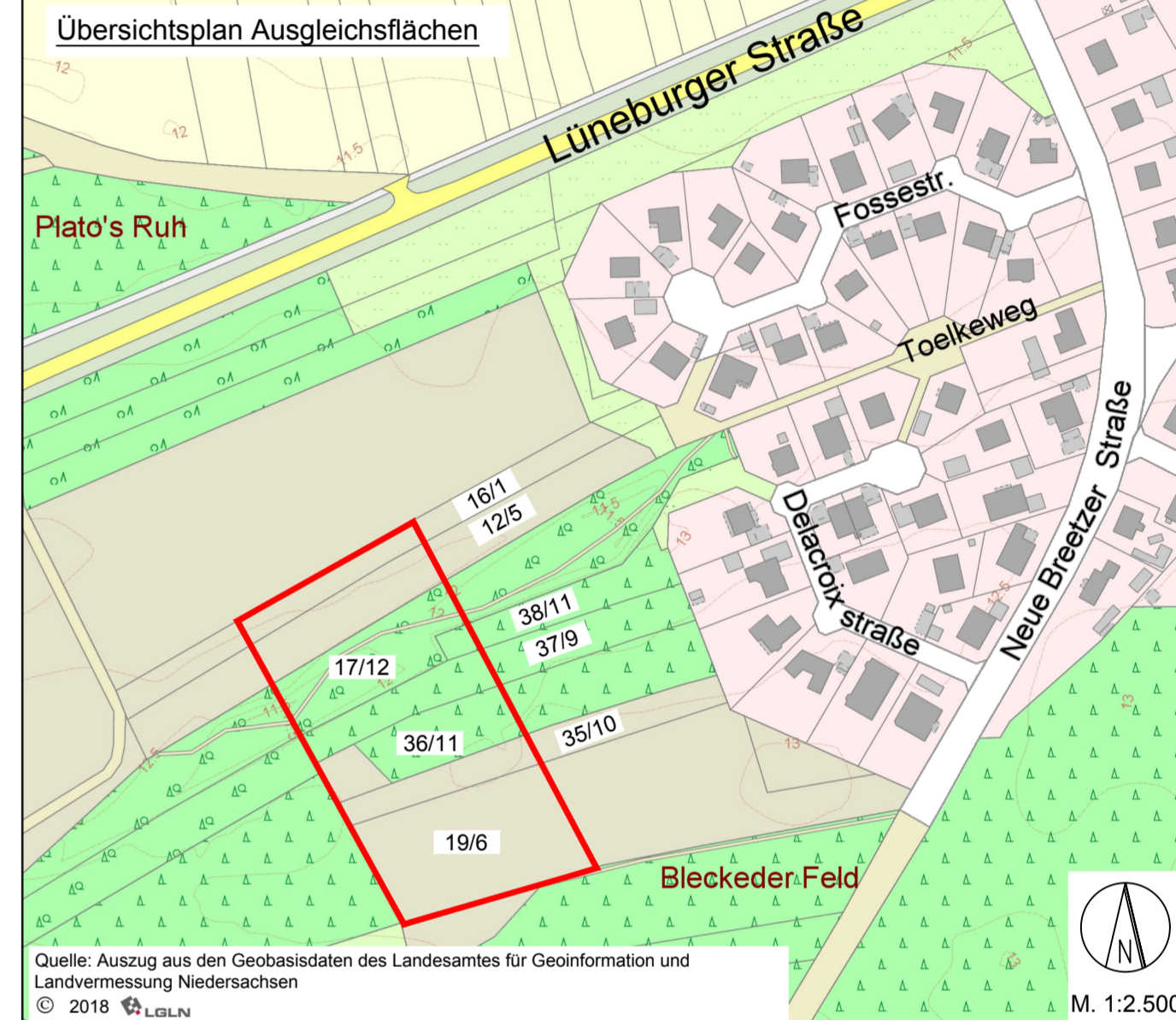
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für Ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Altlagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Fachdienst Umwelt, Landkreis Lüneburg, zu benachrichtigen.

5. Angrenzende landwirtschaftliche Nutzung

Durch benachbarte Pferdehaltung sind nutzungstypische Gerüche nicht auszuschließen. Außerdem ist hierdurch mit vermehrtem Insektenaufkommen zu rechnen



Geschäftsstelle Lüneburg
Wedekindstraße 18 Tel. 04131 9503-0
21337 Lüneburg Fax 04131 9503-30
E-Mail: info-lueburg@nlg.de
www.nlg.de

NLG Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Stadt Bleckede
Landkreis Lüneburg
Bebauungsplan Nr. 33 "Barskamper Weg"
mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1 : 1.000