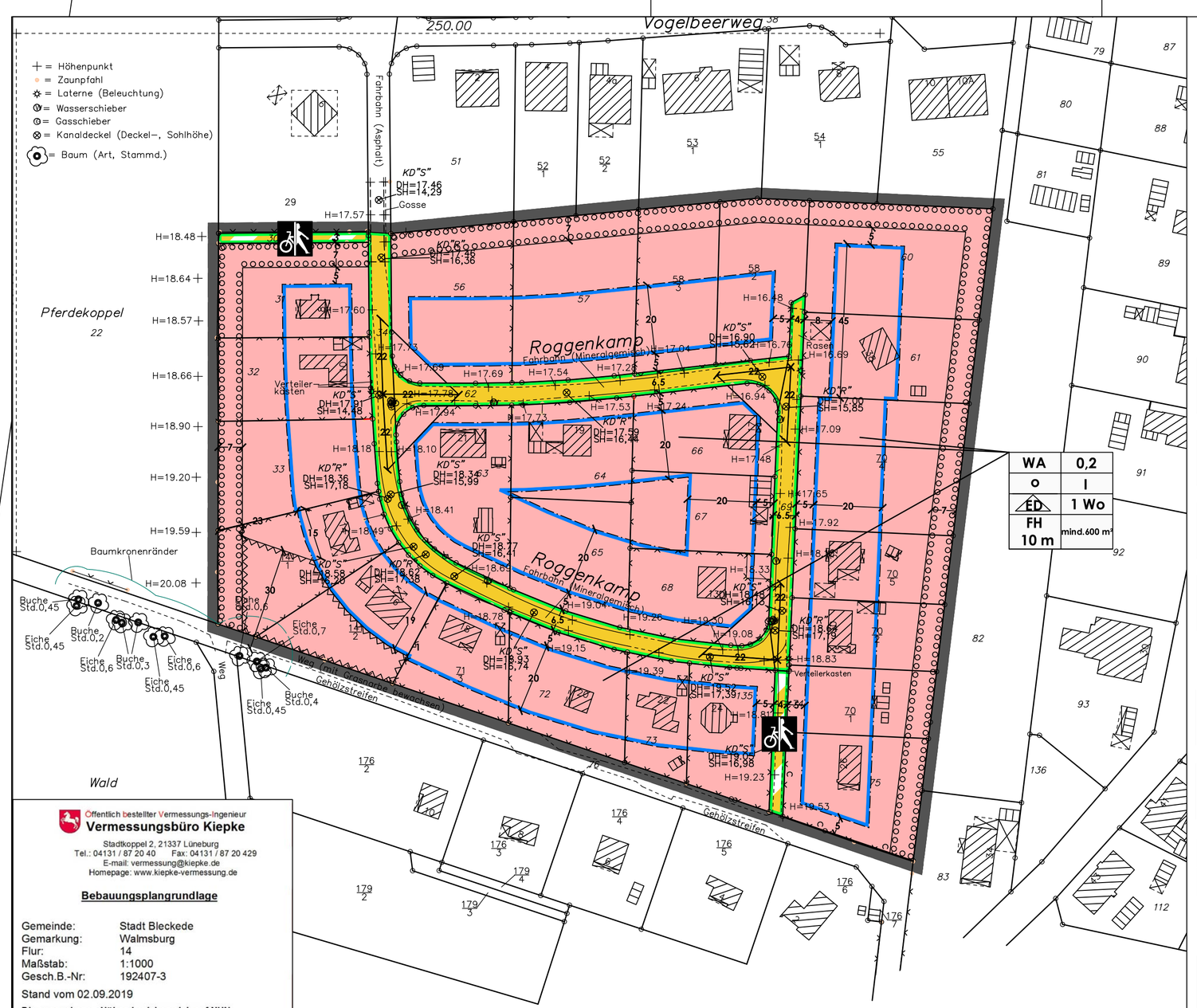


Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur
Vermessungsbüro Kiepke
Stadtkoppel 2, 21337 Lüneburg
Tel.: 04131 / 87 20 40 Fax: 04131 / 87 20 429
E-mail: vermessung@kiepke.de
Homepage: www.kiepke-vermessung.de

Bebauungsplangrundlage

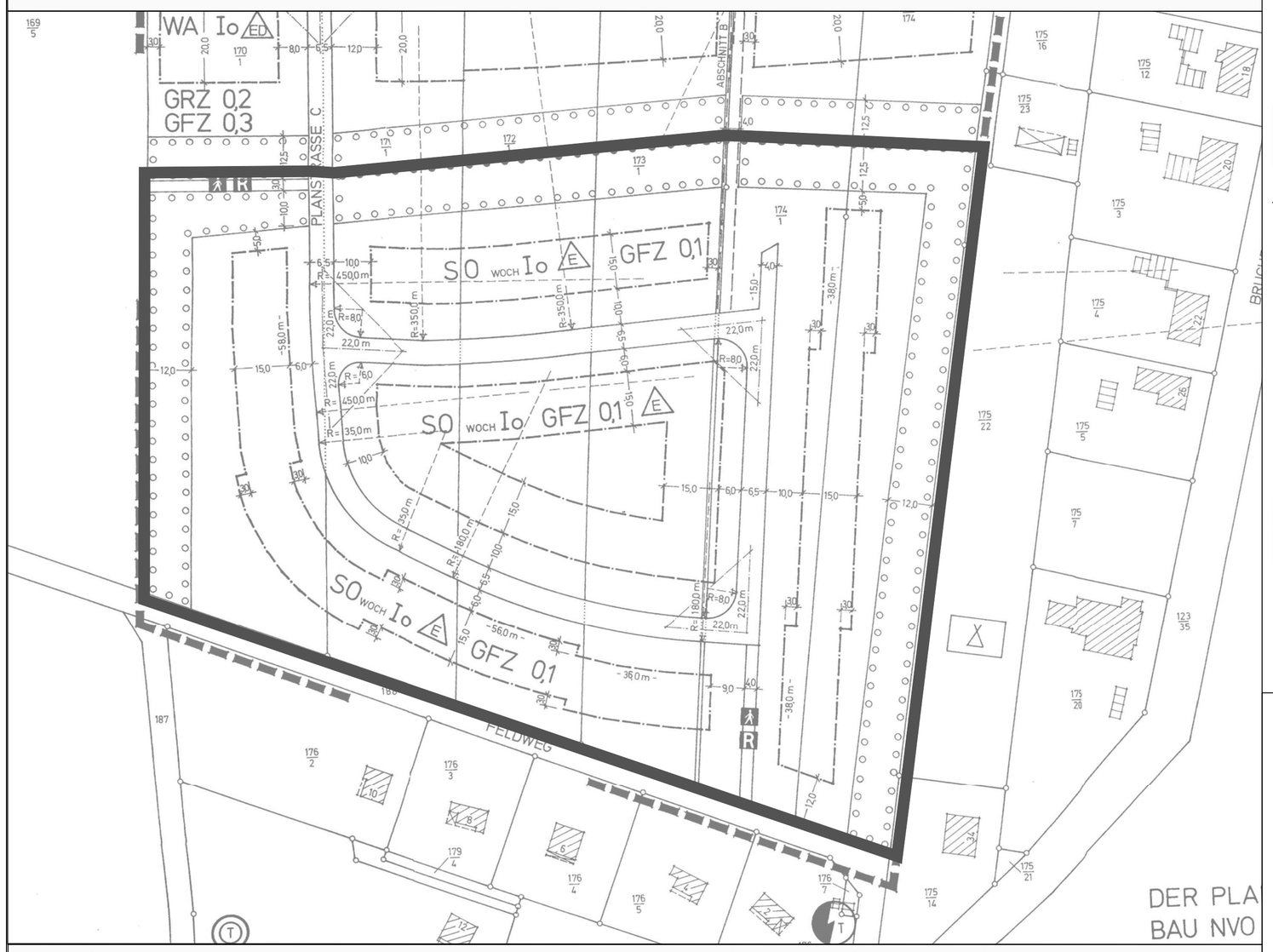
Gemeinde:	Stadt Bleckede
Gemarkung:	Walmsburg
Flur:	14
Maßstab:	1:1000
Gesch.B.-Nr:	192407-3

Stand vom 02.09.2019

Die angegebenen Höhen beziehen sich auf NHN (Höhenstatus 160).

2. Änderung des Bebauungsplanes Walmsburg Nr. 18 "Hinter den Höfen"

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg



Gegenüberstellungsblatt Ursprungsbebauungsplan Walmsburg Nr. 18 "Hinter den Höfen" mit Markierung des Geltungsbereiches der 2. Änderung

Planzeichenerklärung

(Planzeichenverordnung - PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

z.B. 1 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauNVO) — 1.5.

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

z.B. 0,2 — 2.5. Grundflächenzahl

z.B. I — 2.7. Zahl der Vollgeschosse

z.B. FH 10m — 2.8. Firsthöhe (FH), als Höchstmaß

z.B. mind.600 m² — Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke

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

o — 3.1. Offene Bauweise

ED — 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Fußweg

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

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.8. Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs.6 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 20.06.2018, hat der Rat der Stadt Bleckede am ..... diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Walmsburg Nr. 18 "Hinter den Höfen" mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Bleckede, den .....

.....
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Walmsburg Nr. 18 "Hinter den Höfen" ist in der Planzeichnung (Maßstab 1:1000) durch eine schwarze, gestrichelte Linie markiert. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und dessen 1. Änderung
Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes bleiben die Sätze 3 und 4 der textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes rechtswirksam. Satz 1 der textlichen Festsetzungen der 1. Änderung bleibt ebenfalls rechtswirksam. Die übrigen textlichen Festsetzungen entfallen.

Art der Nutzung
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Maß der Nutzung
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche an der grundstückszugewandten Fahrbahnkante in der Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist für die Ermittlung des unteren Bezugspunktes der angrenzende Straßenabschnitt mit der größten Höhe über NHN heranzuziehen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO

Von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche
In der von Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zum Brandschutz sowie zum Schutz vor Windwurf im Waldabstandbereich nicht zulässig. Die Nutzung als Hausgarten wird zugelassen.
§ 9 Abs. 1. Nr. 10 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
Auf der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine dreireihige Bepflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es gilt die Pflanzenliste. Bei Abgang ist eine artgleiche Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen. Bereits bestehende Anpflanzungen aus standortheimischen Arten, die nicht in der Pflanzenliste enthalten sind, haben Bestandschutz.

Pflanzenliste

Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus Mas	Kornelkirsche	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Weißdorn, eingriffl ig	Vibernum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Prunus padus	Traubenkirsche		

Qualität: Sträucher, verpflanzt, 100-150 cm hoch

Artenschutz
Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung haben entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Sollen die Arbeiten außerhalb des genannten Zeitraums stattfinden, ist die aktuelle Besiedelung 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 Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.
Sollte ein Abriss von bestehenden Gebäuden erfolgen, so ist das betreffende Gebäude zuvor auf Brutstandorte von Vögeln, insbesondere Schwalben, oder Fledermausbesatz zu untersuchen. Sollten Nester oder Fledermausbesatz festgestellt werden, hat der Abriss in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar stattzufinden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG

Örtliche Bauvorschrift

1. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 84 NBauO ist der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Walmsburg Nr. 18 "Hinter den Höfen".

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. Giebeldreiecke 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
Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 20° sind für Hauptgebäude nicht zulässig. 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. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. 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. Reetdächer sind unzulässig.

4. An- und Umbauten bestehender Gebäude
Bei An- und Umbauten dürfen für Gebäudefassaden und Dächer ausnahmsweise Materialien und Farben der bestehenden Gebäude verwendet werden.

5. Stellplätze
Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.

6. 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. Beleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

7. 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 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.

8. 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.

Hinweise

Bodendenkmalpflege
Im Plangebiet ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalschutzfachlicher Sicht ist es erforderlich den Erdarbeiten Prospektionen durch einen Sachverständigen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen.
Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

Hinweise zum Verfahren

Rechtsgrundlagen
- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 15.09.2017
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 12.09.2018
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 20.06.2018

Verfahrensvermerke

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 LGLN
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 von 09/2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Lüneburg, den .....
.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Kiepke

Planverfasserin
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Walmsburg Nr. 18 "Hinter den Höfen" mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet vom Büro Mehring, Inhaberin Dipl.-Ing. Silke Wübbenhorst, Stadt- und Landschaftsplanung, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, Fax: 04131-4004889, mehring@slplanung.de.

Lüneburg, den .....
.....
Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bleckede hat in seiner Sitzung am 20.03.2019 die Aufstellung der 2. Änderung Bebauungsplanes Walmsburg Nr. 18 „Hinter den Höfen" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Bleckede, den .....
.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bleckede hat in seiner Sitzung am 22.10.2019 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Walmsburg Nr. 18 „Hinter den Höfen" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ....., ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Walmsburg Nr. 18 „Hinter den Höfen" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben vom ..... bis einschließlich zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bleckede, den .....
.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bleckede hat der 2. Änderung des Bebauungsplanes Walmsburg Nr. 18 „Hinter den Höfen" mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Bleckede, den .....
.....
Bürgermeister

Inkrafttreten
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Walmsburg Nr. 18 „Hinter den Höfen" mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg (Nr. 6/2018) bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Walmsburg Nr. 18 „Hinter den Höfen" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

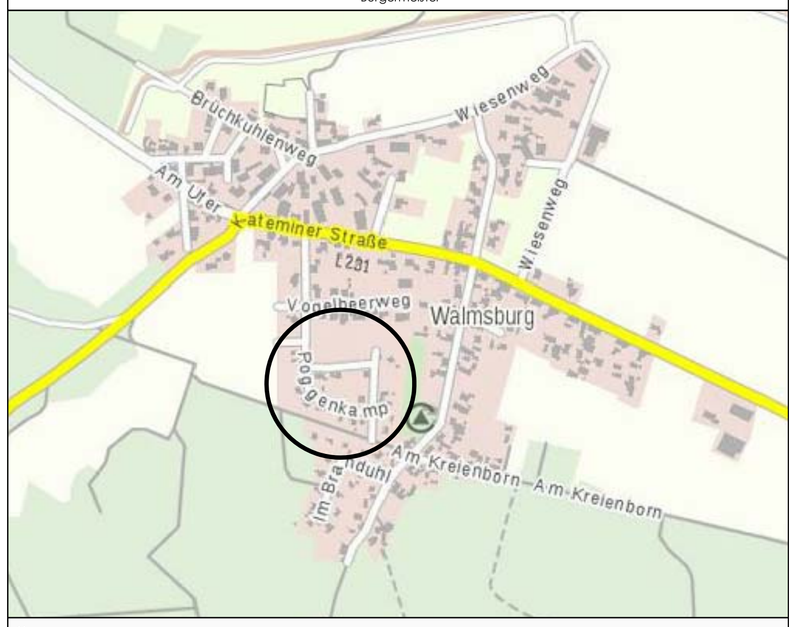
Bleckede, den .....
.....
Bürgermeister

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Walmsburg Nr. 18 „Hinter den Höfen" mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Walmsburg Nr. 18 „Hinter den Höfen" mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Bleckede, den .....
.....
Bürgermeister

Mängel in der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Walmsburg Nr. 18 „Hinter den Höfen" mit örtlicher Bauvorschrift sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bleckede, den .....
.....
Bürgermeister



Übersichtsplan, unmaßstäblich

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Stadt Bleckede

2. Änderung des Bebauungsplans Walmsburg Nr. 18 "Hinter den Höfen" mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf

Bearbeiter: Pohrt/Wübbenhorst	**Datum:** 27.09.2019	M 1 : 1.000
gezeichnet: Pohrt	**Planformat:** DIN A1	

BÜRO MEHRING
Inh. Dipl.-Ing. Silke Wübbenhorst
Stadtkoppel 34 · 21337 Lüneburg
Tel.: 04131 400 488-0 · Fax 04131 400 488-9
E-Mail: mehring@slplanung.de
STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG