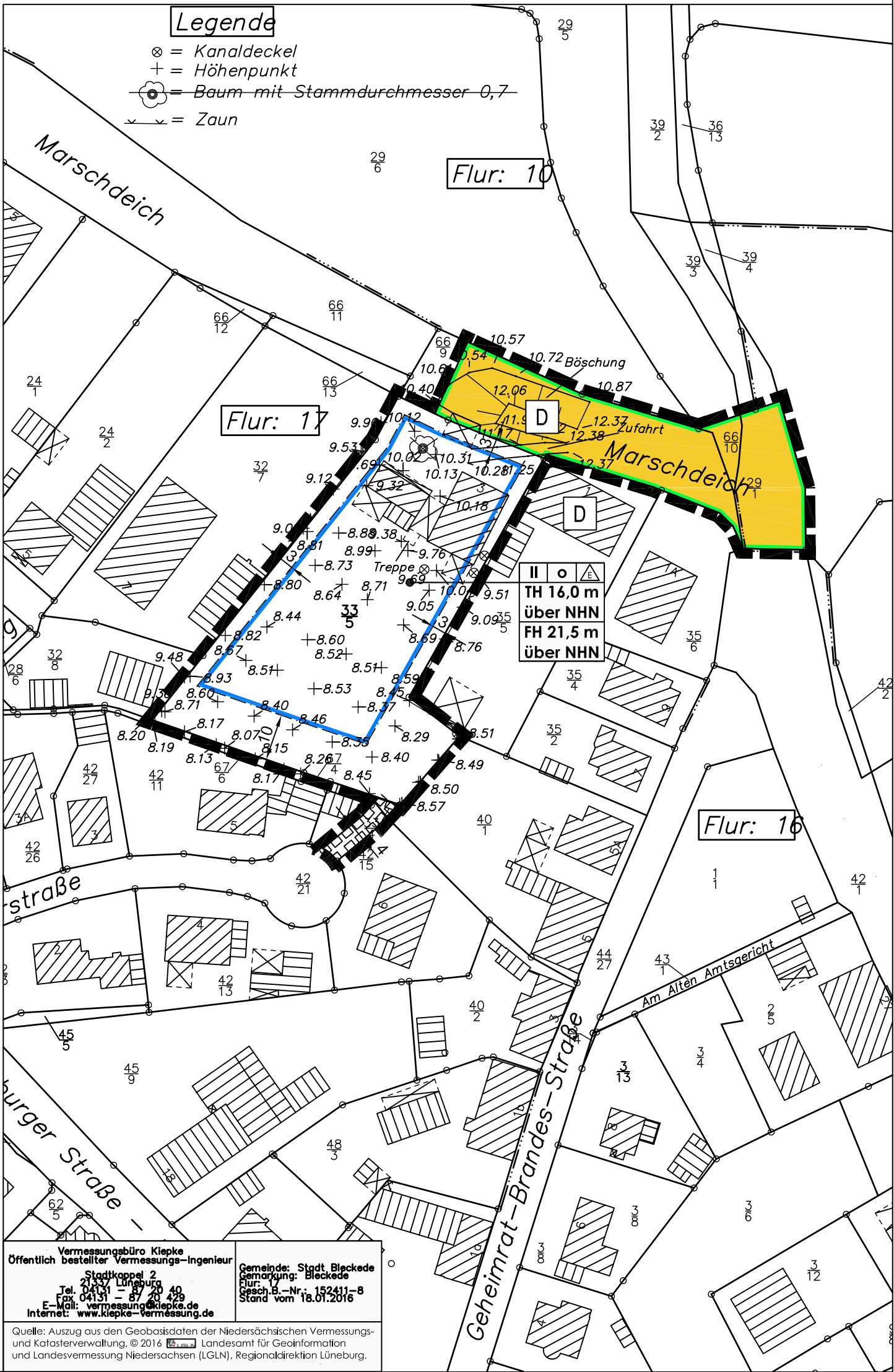




Planzeichenerklärung

(Planzeichenverordnung - PlanZV)

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - II 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 16,0 m über NHN 2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß
- FH 21,5 m über NHN 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - o 3.1. Offene Bauweise
 - E 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig
- 3.5. Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 6.1. öffentliche Straßenverkehrsflächen

- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)
 - D 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (Nachrichtliche Übernahme)
- 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Hinweis zum Kellerbau

Beim Bau des Kellers ist mit erhöhten Aufwendungen zu rechnen. Für die Herstellung des Kellers wird bei hohen Grundwasserständen eine Wasserhaltung erforderlich, die aufgrund der bisherigen Grundwasserstandsschwankungen zu keinen größeren Auftriebsveränderungen führt als bislang bereits eingetreten. Auswirkungen einer Wasserhaltung mit einer Absenktiefe bis +6,5 mNHN sind daher auf den angrenzenden Grundstücken nicht zu erwarten.

Hinweise zum Verfahren

- I. Rechtsgrundlagen
 - Baugesetzbuch (BauGB), vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO), vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013
 - 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 25.09.2017
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 20.06.2018
- II. Bemaßung

Die graphischen Festsetzungen sind in der Planzeichnung nicht vollständig vermaßt. Die Planung liegt in digitaler Form vor, so dass für alle Punkte UTM-Koordinaten vorhanden sind, die vom ÖbVl eindeutig in die Örtlichkeit übertragen werden können. In der Planzeichnung können Maße abgegriffen werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bleckede in seiner Sitzung am 13.12.2018 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Marschdeich“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Bleckede, den 28.12.2018
gez. Böther
Stadt Bleckede
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- I. Bauliche Nutzung

Terrassen dürfen die Baugrenze nach Osten überschreiten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO
- II. Artenschutz

Fledermäuse
Zur Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung oder Verletzung von Eintzellieren dürfen Sanierungsmaßnahmen an den Außenfassaden nicht zwischen April und August (Fortpflanzungszeit) erfolgen. Sofern die Einhaltung dieses Ausschlusszeitraumes nicht möglich ist, müssen die Arbeiten vorsichtig und schrittweise erfolgen.
Bei der Planung des Neubaus und der Sanierung der bestehenden Gebäude sind 2 Fledermauskästen pro Gebäude anzubringen.
Brutvögel
Zur Umgehung vermeidbarer Tötungen ist eine zeitliche Begrenzung der Bauaufreimachung und des Entfernens von Gehölzen auf die Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) notwendig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, §§ 39, 44 BNatSchG
- III. Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche wird zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern festgesetzt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Örtliche Bauvorschrift

- gem. § 84 NBauO
- § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 „Marschdeich“.
- § 2 Dächer von Hauptgebäuden (§ 84 Abs. 3, Ziffer 1 NBauO)
 - Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern oder Krüppelwalmdächern zulässig.
 - Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind nur in den Farbtönen rot oder rotbraun zulässig. Als rot oder rotbraun gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregeister RAL 840-HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen.
 - Hauptgebäude sind nur mit Dachneigungen von 35° - 50° zulässig.
 - Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- § 3 Außenwände von Hauptgebäuden (§ 84 Abs. 3, Ziffer 1 NBauO)

Außenwände von Hauptgebäuden sind nur aus Ziegelmauerwerk in den Farbtönen rot oder rotbraun zulässig. Als rot oder rotbraun gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregeister RAL 840-HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen.
- § 4 An- und Umbauten (§ 84 Abs. 3, Ziffer 1 NBauO)

Bei An- und Umbauten dürfen die Gestaltungselemente des bestehenden Gebäudes verwendet werden.
- § 5 Einstellplätze (§ 84 Abs. 1, Ziffer 2 NBauO)

Je Wohnung ist 1 Einstellplatz nachzuweisen.
- § 6 Ordnungswidrigkeiten (§ 80 NBauO)
 - Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen diese örtliche Bauvorschrift verstoßen.
(§ 80 Abs. 3 NBauO)
 - Tatbestand eines Verstoßes gegen die örtliche Bauvorschrift ist eine Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften der §§ 1-5 dieser ÖBV. (§ 80 Abs. 3 NBauO)
Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden. (§ 80 Abs. 5 NBauO)

Nachrichtliche Übernahmen zum Denkmalschutz

- gem. § 9 Abs. 6 BauGB
- § 10 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG):

Genehmigungspflichtige Maßnahmen

 - Einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer
 - 1. Ein Kulturdenkmal zerstören, verändern, instandsetzen oder wiederherstellen [...]
 - 4. In der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.
- § 13 NDSchG: Erdarbeiten

(1) Wer Nachforschungen oder Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. [...]
- § 14 NDSchG: Bodenfunde

(1) Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. [...]
- Bodendenkmalrechtlicher Hinweis

Für den Fall, dass bei der Durchführung von Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege hingewiesen. Der Bodenfund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG).

Verfahrensvermerke

- Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Gemarkung Bleckede, Flur 17
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016 [Logo]
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 01/2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
- Lüneburg, den 20.12.2018
gez. Kiepke
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur Kiepke
- Planverfasser

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Marschdeich“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet vom Büro Ute Mehring, Stadt- und Landschaftsplanung, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, Fax: 04131-4004889, mehring@splanung.de.
- Lüneburg, den 19.12.2018
gez. Ute Mehring
Planverfasserin

- Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bleckede hat in seiner Sitzung am 23.03.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 „Marschdeich“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Bleckede, den 28.12.2018
gez. Böther
Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bleckede hat in seiner Sitzung am 08.03.2017 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 „Marschdeich“ 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 15.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 „Marschdeich“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben vom 23.03.2017 bis einschließlich zum 28.04.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
- Bleckede, den 28.12.2018
gez. Böther
Bürgermeister
- Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bleckede hat in seiner Sitzung am 26.09.2018 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 „Marschdeich“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 27.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 „Marschdeich“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben vom 08.10.2018 bis einschließlich zum 09.11.2018 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

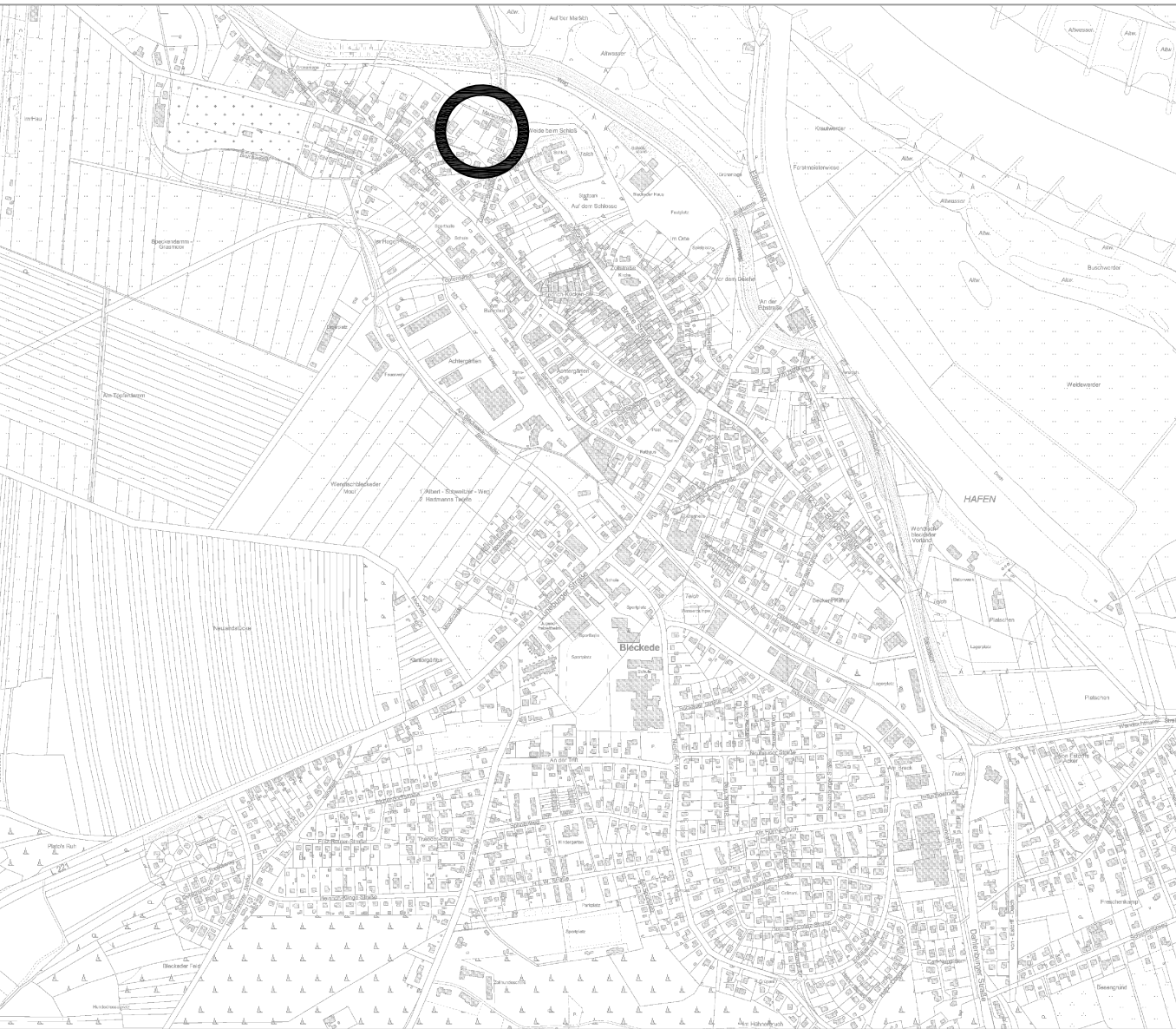
- Bleckede, den 28.12.2018
gez. Böther
Bürgermeister
- Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bleckede hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Marschdeich“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2018 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
- Bleckede, den 28.12.2018
gez. Böther
Bürgermeister
- Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 32 „Marschdeich“ mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.01.2019 im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg (Nr. 01/2019) bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Marschdeich“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 10.01.2019 rechtsverbindlich geworden.
- Bleckede, den 10.01.2019
gez. Böther
Bürgermeister
- Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 „Marschdeich“ mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 „Marschdeich“ mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.
- Bleckede, den
Bürgermeister
- Mängel in der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 „Marschdeich“ mit örtlicher Bauvorschrift sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
- Bleckede, den
Bürgermeister



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011, [Logo]
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)
Lage des Plangebietes

Bearbeiter:
Mehring/Troschke

gezeichnet:
Troschke

Datum:
13.12.2018

Planformat:
594 x 590

M 1: 1.000

UTE MEHRING

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg
Tel.: 04131-400488-0 FAX 04131-4004889
e-mail mehring@splanung.de

STADT +
LANDSCHAFTSPLANUNG