

Plangebiet 1
Maßstab 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 L_NLW, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (GLN), Regionaldirektion Lüneburg



Plangebiet 2
Maßstab 1 : 2.500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 L_NLW, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (GLN), Regionaldirektion Lüneburg

PLANZEICHENERKLÄRUNG (Planzeichenerklärung - PlanV)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - z. B. WA 1 Allgemeines Wohngebiet I (Bezeichnung)
 - 1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen bei Einzelhäusern/ max. 1 Wohnung je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) bei Doppelhäusern
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 14 BauNVO)
 - z. B. 0,25 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse
 - z. B. TH 6,0 Traufhöhe, als Höchstmaß
 - z. B. FH 11,5 Firsthöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1. Offene Bauweise
 - 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 und Abs.6 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität / Trafostation
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)
 - 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit Bezeichnung der Teillfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
 - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Bezeichnung der Teillfläche (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
 - 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 u. § 41 Abs.2 u. § 213 BauGB)
 - Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen
 - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
 - 15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
 - Bereich mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (Gewerbelärm)
 - Lärmpegelbereich (LPB) Nr. Isophonelinie von 45 dB(A) nachts
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Planzeichen ohne Normcharakter
 - Unverbindlicher Vorschlag neue Grundstücksgrenzen

- #### Zeichenerklärung
- Bezeichnung, ableslich
 - Hydrant mit Absperrschieber
 - Schacht, Symbol
 - Sinkkasten, Gully, Pflanzung mittig
 - Wasserschieber, Symbol
 - Laubbäum
 - Quast
 - Parkplatz, Symbol
 - Höhenspunkt, Geländepunkt
 - Schieber, Gas
 - Kanaldeckel, rund, Schutzwasser

Bestandiger Ingenieur
 21053 Wismar (Lüneburg)
 Landr. Ing. Meiring
 Gemeindefachstelle
 Lüneburg
 Flur 14
 Maßstab 1 : 500
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und werden als Maßstab 1:500 bearbeitet. Änderungen sind im Original (Lage und Fläche) verbindlich. Datum: 18.08.2019
 Siehe Hinweisblatt zur Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen.
 Wismar (Lüneburg) den 27.08.2019

Örtlich bestellter Vermessungsingenieur
 Dipl.-Ing. Jan Kuchenbecker
 Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gem. § 84 NBauO

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücke" mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebietes WA 6.
- Dächer von Hauptgebäuden**
 - Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalm-dächern, Zeltdächern oder Pultdächern zulässig.
 - Dachneigungen von Hauptgebäuden sind nur mit Tonplanken, Betondachsteinen und in folgenden Farbtonen zulässig: rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz. Als rot oder rotbraun gelten Farbtonen, die den folgenden Farben laut Farbregeister RAL 840-HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als anthrazit gelten Farbtonen, die den folgenden Farben laut Farbregeister RAL 840-HR entsprechen: RAL 7016, 7021 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als schwarz gelten Farbtonen, die den folgenden Farben laut Farbregeister RAL 840-HR entsprechen: RAL 8022, 9004, 9005, 9011, 9017 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Außerdem sind Gründächer zulässig. Glänzende Dachmaterialien sind nicht zulässig.
 - Hauptgebäude sind nur mit Dachneigungen von 15 - 50° zulässig.
 - Bei Hauptgebäuden dürfen Dachaufbauten und -einrichtungen sich insgesamt höchstens über die Hälfte der Traufhöhe erstrecken. Zu Giebeln und Walmen ist dabei ein Abstand von mindestens einem Sechstel der Traufhöhe einzuhalten.
 - Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- Außenwände von Hauptgebäuden**
 - Außenwände von Hauptgebäuden sind nur in Sichtmauerwerk, weiß gestrichen oder aus Ziegelsteinen in roten bis rotbraunen oder weißen Farbtonen zulässig sowie als Putz in roten, rotbraunen oder weißen Farbtonen. Ebenfalls zulässig sind schichtbares Holzwerkstoff in Naturfarben mit Ausfärbung aus Sichtmauerwerk mit Ziegelsteinen in roten, rotbraunen oder weißen Farbtonen sowie Holzverschönerungen in Naturfarben und Schwedenerot. Als Rot oder Rotbraun gelten Farbtonen, die den folgenden Farben laut Farbregeister RAL 840-HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als weiße Farbtonen gelten Farbtonen, die den folgenden Farben laut Farbregeister RAL 840-HR entsprechen: RAL 9003, 9010, 9011 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als Schwedenerot gilt folgende Farbe laut Farbregeister: RAL 3011.
 - Die Vorschriften gelten nicht für untergeordnete Anteile von Außenwänden und untergeordnete Bauteile.
- Einfriedungen**
 - Einfriedung der Straßenverkehrsflächen, der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sowie der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans entlang dem Avendorfer Weg sowie der Straße "Osterstücke" sind Einfriedungen nur ohne Sockel und bis zu einer Höhe von 1,2 m als Holzzaune, Metallgitterzäune in grünen grauen, anthrazitfarben und verzinkten Farbtonen sowie als Feldsteinmauern sowie lebende geschnittene oder frei wachsende Laubbäume (mit Ausnahme der Europäischen Eibe) zulässig.
 - Für Grundstücks-einfriedungen in jeglicher Richtung, sind Hecken aus Koniferen mit Ausnahme der Europäischen Eibe (Taxus baccata) und aus Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus) nicht zulässig.
- Einstellplätze**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4.1, WA 4.2, WA 5.1 und WA 5.2 wird die Anzahl der notwendigen Einstellplätze mit mindestens 2 Stellplätzen für die erste zulässige Wohneinheit und mindestens 1 Stellplatz für die zweite zulässige Wohneinheit festgesetzt.

§ 6 Nicht überbaute Flächen
Die nicht überbaute 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.

§ 7 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. Tatbestand eines Verstoßes gegen die örtliche Bauvorschrift ist eine Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften der §§ 1-4 dieser ÖVb. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textliche Festsetzung § 4.2 des Bebauungsplans Nr. 18 „Untere Osterstücke“ wird aufgehoben und durch die nachfolgende textliche Festsetzung § 4.3 ersetzt.

- Art der baulichen Nutzung**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO
 - In den Allgemeinen Wohngebieten werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossflurbodens. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachtrauf mit der gedanklich linear fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenwand. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO
 - Das Gelände ist in den Allgemeinen Wohngebieten mindestens wie folgt aufzuhöhen:
 - WA 1,1/ 5.1 5,45 m über NNH,
 - WA 1,2 5,65 m über NNH,
 - WA 2 5,75 m über NNH,
 - WA 3 5,85 m über NNH,
 - WA 4,1/ 5,2 5,60 m über NNH,
 - WA 4,2 5,70 m über NNH,
 - WA 6 5,55 m über NNH,
 - § 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 20 und Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO
 - Die Oberkante des Erdgeschossflurbodens darf in den Allgemeinen Wohngebieten maximal:
 - WA 1,1/ 5.1 5,95 m über NNH,
 - WA 1,2 6,15 m über NNH,
 - WA 2 6,25 m über NNH,
 - WA 3 6,35 m über NNH,
 - WA 4,1/ 5.2 6,10 m über NNH,
 - WA 4,2 6,20 m über NNH,
 - WA 6 6,05 m über NNH liegen,
 - § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO

- Überbaute Grundstücke**
Garagen, Carports, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind außerhalb der Baugrenzen, nicht zulässig. Hieran ausgenommen sind Einfriedungen sowie angrenzende an Verkehrsflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses "A" und "B" außerhalb der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zufahrten und Zuwegungen. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO
- Mindestmaße für die Baugrundstücke**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4.1, WA 4.2, WA 5.1, WA 5.2 wird für Einreihhausbauweise eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² festgesetzt, für Doppelhausbauweise eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² je Doppelhaushälfte. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.400 m² festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- Oberflächenwasser**
 - Das anfallende Oberflächenwasser ist auf der jeweiligen Grundstücksfläche durch geeignete Maßnahmen (Räben- oder Muldenversickerung) schadlos dem Grundwasser wieder zuzuführen. Die Zwischenspeicherung von Brauchwasser sowie der Notüberlauf in die straßenbegleitende Mulde bzw. den angrenzenden Graben sind zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 20 BauGB
 - Im Bereich der Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses "A" ist eine Überfahrt in einer nutzbaren Gesamtbreite von maximal 10 m zulässig. Im Bereich der Fläche „B“ von maximal 7 m Breite. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 20 BauGB
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind inklusive einer Zufahrt und ein Zugang je Baugrundstück zulässig. Die maximal zulässige Breite für eine Zufahrt (maximaler Zugang) wird wie folgt geregelt:
 WA 1.1, WA 1.2, WA 2, WA 3, WA 4.1, WA 4.2, WA 5.1, WA 5.2 7 m
 WA 3, WA 4.1, WA 4.2, WA 5.1, WA 5.2 5 m
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 6 ist eine mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche vorzusehen.
 - Die im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1.1 mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Gründüngung**
 - In der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 8 Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 1 zu verwenden. Bei Abgang ist eine artgleiche Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 Pflanzenliste 1:
 Acer campestre Feld-Ahorn
 Acer platanoides Spitz-Ahorn
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 Alnus glutinosa Schwarz-Erle
 Betula pendula Sand-Birke
 Cornus betulus Hartriebe
 Quercus robur Stiel-Eiche
 Sorbus aucuparia Eberesche
 - Auf der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten. Gehölze sind bei Abgang artgleich zu ersetzen (Sträucher: verpflanzt, 100 cm bis 150 Höhe, Bäume als Heister, 150cm bis 200 cm Höhe). § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 4.1, WA 4.2 und WA 3 ist die Geländeoberfläche ausgehend von der nordwestlichen Baugrenze bis an die Grenze der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern in Form einer auf die bestehende Geländeoberfläche abfallenden Böschung anzulegen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Die als zu erhalten festgesetzten Einzelebäume (Eichen) sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind bei Abgang durch die Anpflanzung von Quercus robur (Stiel-Eiche, Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballerung, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5.1, 5.2 und WA 6 ist die Geländeoberfläche im Kronenaustradius der als zu erhalten festgesetzten Bäume vom Kronenrand zum Stamm hin in Form einer auf die bestehende Geländeoberfläche abfallenden Böschung anzulegen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Artenschutz**
 - Zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen haben Gehölzbesitzungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattdessen, 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. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG
 - Als funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen für Fledermausarten sind 8 Spaltenquartiere an zu erhaltenden Böumen im Plangebiet sowie an Bäumen, die zur Baumeile südöstlich des Avendorfer Weges gehören und somit zu einer gem. § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB von der Gemeinde bereitgestellten Fläche anzubringen. Die Anbringung hat außerhalb einer Höhe von 4 Metern zu erfolgen. Um die Funktion der Fledermaus Quartiere zu gewährleisten sind sie mindestens jährlich auf Unversehrtheit zu überprüfen. In diesem Rahmen sollte die Reinigung der Nisthilfen erfolgen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG
 - Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet 2 „A“ und „B“ sind funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen für den Moortisch, den Schammopfer sowie als Ersatz für ein hochwertiges essensleeres Holzstapel zu realisieren wie folgt umzusetzen:
 - Anlagen eines extensiven Feuchtwiesen mit Regio-Saattgut für Feuchtwiesen (z.B. Saaten Zeller, UG 1) in der Aussaatstärke 3 - 5 g/m²,
 - Anlage von 3 besetzten Amphibien-Fachgewässern auf der Teillfläche „A“ und 4 besetzten Amphibien-Fachgewässern auf der Teillfläche „B“ mit einer Gesamtgröße von 3.500 m² und einer maximalen Tiefe von 40 bis 50 cm unter Geländeoberfläche. Der Erdaushub ist von der Fläche zu entfernen.
 - Auf der Teillfläche „A“ Anlage eines Beetgrabens mit einer Gesamtlänge von 330 m auf dem Flurstück 89/5 mit flachen Böschungen (Böschungneigung 1:3) und einer mindestens 3 m breiten Röhrichtberme und Anschluss des Grabens mit einem Überlauf an das vorhandene Grabensystem.
 - Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden und Stickstoffdünger.
 - P- und K-Düngung sind zulässig.
 - Mahd der gesamten Fläche einmal jährlich, frühestens am 01.08. mit Beräumung des Mahdgutes. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG
 - Die funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen „CEF-Maßnahmen“ gemäß § 44 (5) BNatSchG gemäß den textlichen Festsetzungen VIII.1 und VIII.2 sind vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen im Plangebiet 1 vollständig und funktionsfähig herzustellen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG
- Immissionsschutz**
 - Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden die Lärmpegelbereiche entsprechend der Planzeichnung zur Bestimmung des erforderlichen resultierenden Bau-Schalldämm-Maß R' w, ges des Außenbauteils festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgebliche Außenlärmpiegel nach DIN 4109-1:

| Lärmpegelbereich | maßgeblicher Außenlärmpiegel in dB(A) |
|------------------|---------------------------------------|
| I | 35 |
| II | 40 |
| III | 45 |

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes, sofern die Fassaden zur Lärmmittel ausgeht sind und die Außenlärmpiegel ab Lm = 45 dB(A) (DIN 18005-1 Bbl. 1) vorliegen zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollädenkästen ist bei Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes R' w, ges zu berücksichtigen. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes „C“ mit Überschreitung des Immissionswertes durch Gewerbelärm tags sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt genutzt werden und zu öffnende Fenster dieser Räume, unzulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanwerbes nach (DIN 4109-2) ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anordnungen an den Schallschutz resultieren bzw. die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.01.2018 und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 27.03.2019, hat der Rat der Gemeinde Tespe am den Bebauungsplan Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücke", bestehend aus dem Lageplan und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie die örtliche Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Tespe, den Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Plangebiet 1: Flurstücke 100/12 und 100/14, Teillfläche von 96/30 96/5 Flur 14, Gemarkung Tespe
Maßstab: 1 : 1.000
Plangebiet 2: Flurstücke 97, Flur 2, Gemarkung Avendorf, 98/5, Flur 2, Gemarkung Avendorf, sowie 110 und Teillfläche von 109/1, Flur 14, Gemarkung Tespe
Maßstab: 1 : 2.500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 L_NLW, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 19.08.2019). 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.

Wismar, den Dipl.-Ing. Jan Kuchenbecker
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasserin
Der Bebauungsplan Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücke" wurde ausgearbeitet vom Büro Meiring, Stadt- und Landschaftsplanung, Inhaberin Silke Wübbenhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, Fax: 04131-4004889, meiring@siplanning.de

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballerung, Stammumfang 16-18 cm.

Lüneburg, den Planverfasserin

Tespe, den Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Tespe hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücke" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am örtlich bekannt gemacht.

Tespe, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücke" hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen. Mit Schreiben vom hat die Gemeinde Tespe gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB außerdem die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden aufgefordert, bis zum eine Stellungnahme abzugeben.

Tespe, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Tespe hat den Bebauungsplan Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücke" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Tespe, den Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften
In Hinblick auf einen Jahr nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücke" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

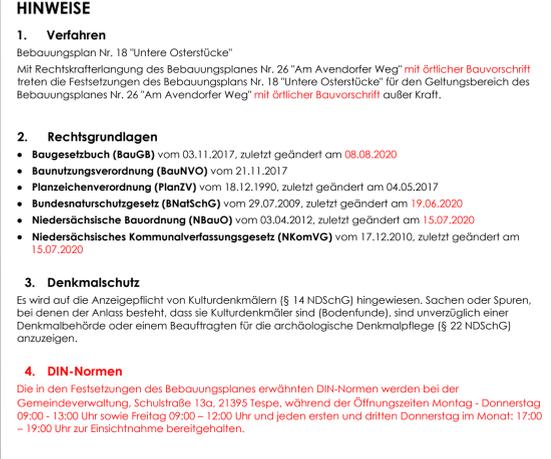
Tespe, den Bürgermeister

Mängel in der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücke" sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Tespe, den Bürgermeister

HINWEISE

- Verfahren**
Bebauungsplan Nr. 18 "Untere Osterstücke"
Mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 "Untere Osterstücke" für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift außer Kraft.
- Rechtsgrundlagen**
 - Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 08.08.2020
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017
 - Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 19.06.2020
 - Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 15.07.2020
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 15.07.2020
- Denkmalschutz**
Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen der Anlass besteht, dass sie Kulturdenkmäler sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.
- DIN-Normen**
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes erwähnten DIN-Normen werden bei der Gemeindeverwaltung, Schulstraße 13a, 21395 Tespe, während der Öffnungszeiten Montag - Donnerstag 09:00 - 13:00 Uhr sowie Freitag 09:00 - 12:00 Uhr und jeden ersten und dritten Donnerstag im Monat: 17:00 - 19:00 Uhr zur Einsichtnahme bereitgehalten.



Plangebiet 1
Maßstab 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 L_NLW, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (GLN), Regionaldirektion Lüneburg



Übersichtsplan Lage der Plangebiets

Quelle: Topografie, Maßstab 1 : 10.000, Geoportal Landkreis Lüneburg
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 L_NLW, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (GLN)

Gemeinde Tespe Bebauungsplan Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 13b BauGB

mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücke" Entwurf für die erneute Beteiligung

| | | |
|----------------------------|------------------------------|----------------|
| bearbeitet: Wübbenhorst | Datum: 05.10.2020 | M 1 : 1.000 |
| gezeichnet: Stüwe | Planformat: 1189 x 594 mm | |

BÜRO MEHRING
Inh. Dipl.-Ing. Silke Wübbenhorst
Stadtkoppel 34 · 21337 Lüneburg
Tel.: 04131 400 488-0 · Fax 04131 400 488-9
E-Mail: meiring@siplanning.de

STADT +
LANDSCHAFTSPLANUNG