

PLANZEICHENERKLÄRUNG (Planzeichenverordnung - PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauzG, §§ 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 max. 2 Wohnungen je Wohngebäude bei Einzelhäusern (max. 1 Wohnung je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) bei Doppelhäusern)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauzG, § 16 BauNVO)
 - 2.5. Grundflächenzahl
 - 2.7. Zahl der Vollgeschosse
 - 2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß
 - 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauzG, §§ 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 BauzG)
 - 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 BauzG)
 - Flächen für Versorgungsanlagen
- 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 BauzG)
 - 10.2. Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit Bezeichnung der Teilfläche
- 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 BauzG)
 - 13.1. Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Bezeichnung der Teilfläche (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauzG)
 - 13.2.2. Umgrünung 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 BauzG)
 - Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen
 - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauzG)
 - 15.6. Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Bereich mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (Gewerbeblm)
 - z. B. LPB III Lärmpegelbereich (LPB) Nr. 45 dB(A) nachts
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauzG)
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Gebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Gebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Planzeichen ohne Normcharakter
 - Unverbindlicher Vorschlag neue Grundstücksgrenzen

Zeichenerklärung

- Bezeichnung, ablesbar
- Hydrant mit Absperrschieber
- Schauch, Symbol
- Sinkkasten, Gully, Platzierung mittig
- Wasserschieber, Symbol
- Laubbäum
- Querschnitt
- Parkplatz, Symbol
- Hauptknoten, Geldspunkt
- Schieber, Gas
- Kanaldeckel, rund, Schmutzwasser

Bestandiger Ingenieur
 Dipl.-Ing. habil. Dr. rer. oec. Gert-Joachim
 21065 Wristen (Lüneburg) | 04171 180 20 30 | info@bestandiger.de
 Landratsamt Lüneburg | 21065 Wristen (Lüneburg) | 04171 180 20 30 | info@bestandiger.de

Plangebiet 1
Maßstab 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwalt. © 2019 L.L.L. Landesamt für Geo- und Landesvermessung Niedersachsen (GLN), Regionaldirektion Lüneburg

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 Osterstücker" mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebietes WA 6.
- Dächer von Hauptgebäuden (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**
1. Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern, Zeltdächern oder Pultdächern zulässig.
2. Dachneigungen von Hauptgebäuden sind nur mit Tonplanken, Betondachsteinen und in folgenden Farbtönen zulässig: rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz. Als rot oder rotbraun gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbtagebuch RAL 840-HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als anthrazit gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbtagebuch RAL 840-HR entsprechen: RAL 7016, 7021 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als schwarz gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbtagebuch RAL 840-HR entsprechen: RAL 8022, 9004, 9005, 9011, 9017 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Außerdem sind Grunddächer zulässig. Glanzelnde Dachmaterialien sind nicht zulässig.
3. Hauptgebäude sind nur mit Dachziegelungen von 15. - 50° zulässig.
4. Bei Hauptgebäuden dürfen Dachaufbauten und -einrichtungen sich insgesamt höchstens über die Hälfte der Traufbreite erstrecken. Zu Giebeln und Walmen ist dabei ein Abstand von mindestens einem Sechstel der Traufbreite einzuhalten.
5. Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- Außenwände von Hauptgebäuden (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**
1. Außenwände von Hauptgebäuden sind nur in Sichtmauerwerk, weiß gestrichen oder aus Ziegelsteinen in roten bis rotbraunen oder weißen Farbtönen zulässig sowie als Putz in roten, rotbraunen oder weißen Farbtönen. Ebenfalls zulässig sind schichtweise Holzwerkstoff in Naturtönen mit Ausföschung aus Sichtmauerwerk mit Ziegelsteinen in roten, rotbraunen oder weißen Farbtönen sowie Holzverschlungen in Naturtönen und Schwedenrot. Als rot oder rotbraun gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbtagebuch RAL 840-HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als weiße Farbtöne gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbtagebuch RAL 840-HR entsprechen: RAL 9003, 9010, 9011 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als Schwedenrot gilt folgende Farbe laut Farbtagebuch RAL 3011.
2. Die Vorschriften gelten nicht für untergeordnete Anteile von Außenwänden und untergeordnete Bauteile.
- Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)**
1. Errichtung der Straßenverkehrsflächen, der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sowie der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans entlang dem Avendorfer Weg sowie der Straße "Osterstücker" sind Einfriedungen nur ohne Sockel und bis zu einer Höhe von 1,2 m als Holzzaune, Metallgitterzaune in grünen grauen, anthrazitfarbenen und verzinkten Farbtönen sowie als Feldsteinmauern sowie lebende geschnittene oder frei wachsende Laubbäume (mit Ausnahme der Europäischen Eibe) zulässig.
2. 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 (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)**
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.

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

§ 6 Nicht überbaute Flächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
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 in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind in 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 ÖBV. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Die textliche Festsetzung 14.2 des Bebauungsplans Nr. 18, "Untere Osterstücker" wird aufgehoben und durch die nachfolgende textliche Festsetzung 14.3 ersetzt.

- Art der baulichen Nutzung**
1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauzG, § 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 BauzG, § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
I. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachtrauf mit der gedanklich linear fortgeführten Seitenkante der Außenkante der Außenwand. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauzG, § 18 Abs. 1 BauNVO)
2. Das Gelände ist in den Allgemeinen Wohngebieten mindestens wie folgt aufzubereiten:
- 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 BauzG, § 18 Abs. 1 BauNVO
3. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens 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 BauzG, § 18 Abs. 1 BauNVO

V. Überbaubare Grundstücksfläche
Garagen, Carports, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind außerhalb der Baugrenzen, nicht zulässig. Hieran ausgenommen sind Einfriedungen sowie angrenzende an Verkehrswegen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses "A" und "B" außerhalb der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauzG, § 23 Abs. 5 BauNVO)

IV. Mindestmaße für die Baugrundstücke
1. 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 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 BauzG)

Y. Oberflächeneinweisung
1. 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 BauzG)

2. Im Bereich der Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses "A" sind zwei Überfahrten jeweils in einer nutzbaren Gesamtbreite von maximal 10 m zulässig. Im Bereich der Fläche "B" ~~ist eine~~ **ist eine Zufahrt mit einer maximalen Gesamtbreite von 7 m zulässig**. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 20 BauzG)

3. In den Allgemeinen Wohngebieten sind maximal eine Zufahrt und ein Zugang je Baugrundstück zulässig. Die maximal zulässige Breite für eine Zufahrt (inklusive 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
5 m

VI. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis 6 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen vorzusehen.
2. Die im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1.1 mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauzG

VII. Grünordnung
1. In der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 8 Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten und -qualitäten aus Planzonenliste 1 zu verwenden. Bei Abgang ist eine artgleiche Ersatzpflanzung innerhalb 11 auf der Fläche vorzunehmen.
2. Die im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1.1 auf der Fläche vorzunehmende Pflanzungen sind:
Planzonenliste 1:
Acer campestre Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa Berg-Ahorn
Betula pendula Schwarzerle
Carpinus betulus Sand-Birke
Quercus robur Hainbuche
Sorbus aucuparia Stieleiche
Eberesche

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm.
2. Auf der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern sind der vorhandene Graben sowie die Gehölze dauerhaft zu erhalten. Gehölze sind bei Abgang artgleich zu ersetzen (Einzelbäume verpflanzt, 100 cm bis 150 Höhe, Bäume als Heister, 150cm bis 200 cm Höhe). § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauzG

3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6, 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.
4. Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (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 Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauzG

5. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5.1, 5.2 und WA 6 ist die Geländeoberfläche im Kronenaufradius 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 und Abs. 6 BauzG i. V. m. § 44 BNatSchG

VII. Alterschutz
1. Zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen haben Gehölzbestellungen und die Bauvorbereitung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28.29. Februar stattzufinden. 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 BauzG i. V. m. § 44 BNatSchG

2. Als funktionserhaltende Ausgleichmaßnahmen für Fledermausarten sind 8 Spaltenquartiere an zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet sowie an Bäumen, die zur Baumreihe städtebaulich des Avendorfer Weges gehören und somit zu einer gem. § 10 Abs. 3 Satz 3 BauzG von der Gemeinde bereitgestellten Fläche anzubringen. Die Anbringung hat außerhalb einer Höhe von 4 Metern zu erfolgen. Um die Funktion der Fledermaus-Nisthöhlen zu gewährleisten sind sie mindestens jährlich auf Unversehrtheit zu überprüfen. In diesem Rahmen sollte die Reinigung der Nisthöhlen erfolgen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauzG i. V. m. § 44 BNatSchG

3. 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 Moortorsch, den Schlammplattler sowie als Ersatz für ein hartnasses essensleeres Nahrungshabitat des Weißstorchs wie folgt umzusetzen:
- Anlagen eines extensiven Feuchtwiesenlandes mit reichem Saatgut mit Regio-Saatgut für Feuchtwiesen (z.B. Sothen Zeller, UG 11) in der Aussaatstärke 3 - 5 g/m²
- Anlage von 3 besonnten Amphibien-Flachgewässern auf der Teilfläche "A" und 4 besonnten Amphibien-Flachgewässern auf der Teilfläche "B" mit einer Gesamtgröße von 3.500 m² und einer maximalen Tiefe von 1,5 m oder 40-45 cm unter Geländeoberfläche am tiefpunkt der Gewässer. Der Erdauhub ist von der Fläche zu entfernen.
- Auf der Teilfläche "A" Anlage eines Bestgrabens mit einer Gesamtgröße von 330 m auf dem Grundstück 89/5 m flachen Böschungen (Böschungeneigung 1:3) und einer mindestens 3 m breiten Röhrichtbänne und Anreicherung des Grabens mit einem Überlauf an das vorhandene Grabensystem.
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden und Stickstoffdüngern.
- P- und K-Düngung sind bei Bedarf zulässig.
- Die Flächen sind im Sommer (Juli bis September), frühestens am 01.08. mit Bedeckung des Mahdgutes. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauzG i. V. m. § 44 BNatSchG

4. Die funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen „CEF-Maßnahmen“ gemäß § 44 bis 45 BNatSchG gemäß den textlichen Festsetzungen VII und VIII.2 sind vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen im Plangebiet 1 vollständig und funktionsfähig herzustellen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauzG i. V. m. § 44 BNatSchG

VIII. Immissionschutz
1. 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-Schallschutzwertes R' w ges des Außenbauteils festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauzG

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgebliche Außenlärmpegel (dB(A) nach DIN 4109-1:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))
I	55
II	60
III	65

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauzG

2. Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes - sofern die Fassade zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengrößepegel als Ln = 45 dB(A) (DIN 18005-1 Bbl. 1) vorliegen zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/ Kollaudenklappen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schallschutzwertes R' w ges zu berücksichtigen. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauzG

3. **Außenlärmwände** in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 nur auf der Fläche der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes „G-maß, wo Überschreitungen des Immissionsrichtwertes durch Gewerbeblm tags auftreten, sind schutzbedürftige Außenräume, die nicht nur zum vorbeugenden Aufenthalt genutzt werden und zu öffnender Fenstereiner dieser Räume, unzulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauzG

4. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages nach (DIN 4109-2) ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren bzw. die maßgeblichen Orientierungsverweise eingehalten werden. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauzG

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauzG) 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 Osterstücker", bestehend aus dem Lageplan und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie die örtliche Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Tespe, den Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Flurstücke 100/12 und 100/14, Teilfläche von 96/30 Flur 14, Gemarkung Tespe I
Plangebiet 1: Maßstab: 1 : 1.000
Plangebiet 2: Flurstücke 97, Flur 2, Gemarkung Avendorf, 98/5, Flur 2, Gemarkung Avendorf, sowie 110 und Teilfläche von 109/1, Flur 14, Gemarkung Tespe I : 2.500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 L.L.L. Landesamt für Geo- 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). Es ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen, 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 Osterstücker" wurde ausgearbeitet vom Büro Mehring, Stadt- und Landschaftsplanung, Inh. habil. Silke Wübbenhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131 400 488-0, Fax: 04131 400 488-9, mehring@planung.de

Lüneburg, den Planverfasserin

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 Osterstücker" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauzG am ortsüblich bekannt gemacht.

Tespe, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Tespe hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücker" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauzG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücker" hat gem. § 3 Abs. 2 BauzG und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauzG in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen.

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Tespe hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücker" und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauzG beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücker" hat gem. § 4a Abs. 3 BauzG i. V. m. § 3 Abs. 2 BauzG und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauzG in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen. Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

Tespe, den Bürgermeister

Zweite erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Tespe hat in seiner Sitzung am dem erneut, zum 2. Mal, geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücker" und der Begründung zugestimmt und die zweite erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauzG beschlossen. Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Ort und Dauer der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der erneut geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücker" hat gem. § 4a Abs. 3 BauzG i. V. m. § 3 Abs. 2 BauzG und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauzG in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen.

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 Osterstücker" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauzG in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauzG als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Tespe, den Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücker" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauzG am ortsüblich im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Tespe, den Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften
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 Osterstücker" 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 Osterstücker" sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

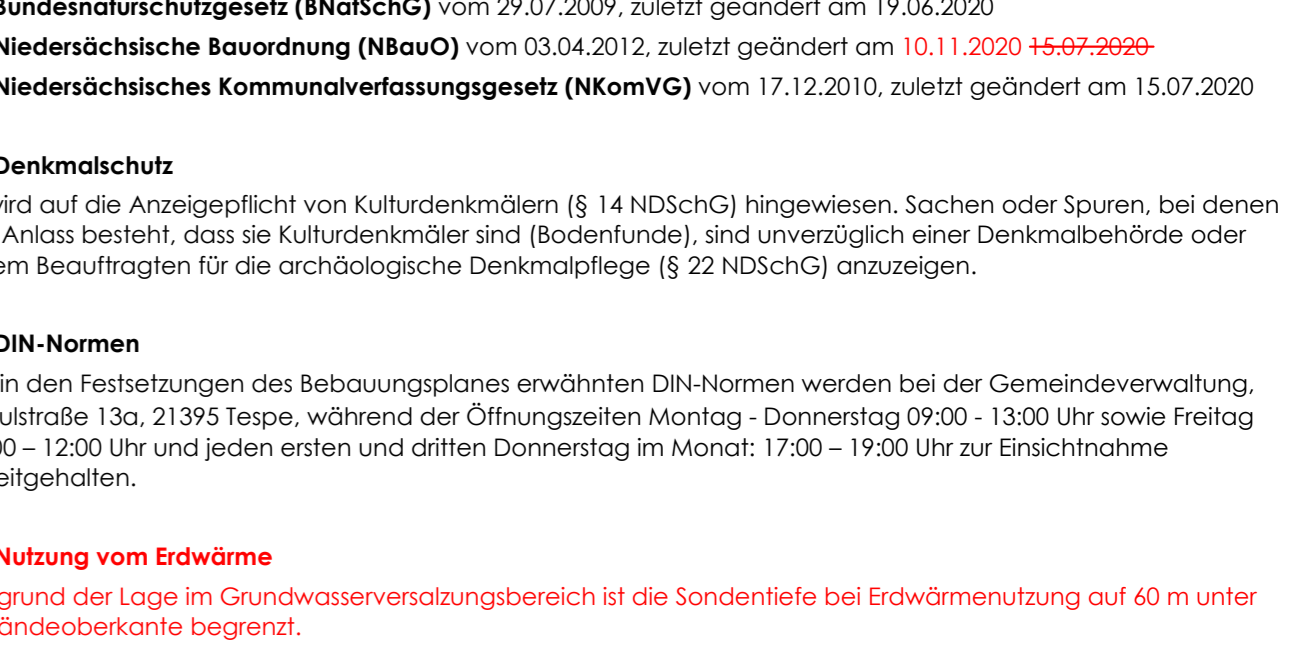
Tespe, den Bürgermeister

HINWEISE
1. **Verfahren**
Bebauungsplan Nr. 18 "Untere Osterstücker"
Mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 "Untere Osterstücker" für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift außer Kraft.
2. **Rechtsgrundlagen**
• **Baugesetzbuch (BauzG)** vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 08.08.2020
• **BauNutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017
• **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
• **Bundesdenkschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 19.06.2020
• **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 10.11.2020 ~~16.07.2020~~
• **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 15.07.2020

3. **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.

4. **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.

5. **Nutzung von Erdwärme**
Aufgrund der Lage im Grundwassererzwehungsbereich ist die Sondertiefe bei Erdwärmenutzung auf 60 m unter Geländeoberkante begrenzt.



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

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

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

bearbeitet: Wübbenhorst
Datum: 15.02.2021
gezeichnet: Stüwe
Planformat: 1189 x 594 mm
M 1 : 1.000

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

STADT +
LANDSCHAFTSPLANUNG