A - Planzeichnung
Maßstab 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG zu A - Planzeichnung
(Planzeichenverordnung - PlanzV)

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

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

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

9. Private Grünflächen

Spielplatz

10. 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)

10.1. Wasserflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und 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
(§ 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, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.2020 und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 15.07.2020, hat der Rat der Gemeinde Tespe am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Erholungsgebiet Niedersachsenring" für die Teilflächen I und III, bestehend aus dem Lageplan und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Tespe, den ....
Gemeindedirektorin

Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Erholungsgebiet Niedersachsenring" werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 "Erholungsgebiet Niedersachsenring" aufgehoben.

1. Zulässige Nutzungen

1.1 Im Plangebiet sind bauliche Anlagen, die dem Dauerwohnen und der Wochenendnutzung dienen mit den entsprechenden Haupt- und Nebenanlagen sowie Stellplätzen ohne Überdachung einschließlich Zufahrten zulässig. Weiterhin sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen für die Sammlung, Lagerung und Trennung von Müll an der im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Stelle zulässig.
Zusätzlich sind als Gemeinschaftsanlagen Stellplätze sowie eine Briefkastenanlage an der im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Stelle zulässig.
§ 12 Abs. 3 Satz 2, Abs. 7 BauGB

1.2 Die Anteile der baulichen Anlagen unterschiedlicher Nutzungen müssen in keinem bestimmten Mischungsverhältnis zueinander stehen. Es darf jeweils eine Nutzung überwiegen oder ausschließlich vorhanden sein.
§ 12 Absatz 3 Satz 2 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Parzellengröße der zum Dauerwohnen sowie zur Wochenendnutzung bewohnten Häuser und Mobilheime muss jeweils mindestens 150 m² betragen.
Bestehende kleinere Parzellen sind entsprechend anzupassen.

2.2 Innerhalb jeder Parzelle ist die Errichtung einer baulichen Anlage zum Dauerwohnen und zur Wochenendnutzung mit einer Grundfläche bis maximal 55 m² zuzüglich einer nicht Überdachten Terrasse von maximal 10 m² zulässig.

2.3 Die baulichen Anlagen zum Dauerwohnen und zur Wochenendnutzung sind mit einem Vollgeschoss auszuführen, eine Firsthöhe von maximal 6 m über dem vorhandenen Gelände darf nicht überschritten werden.

2.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und nicht überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO dürfen eine Grundfläche von insgesamt 20 m² je Parzelle für zum Dauerwohnen und zur Wochenendnutzung bewohnte Häuser nicht überschreiten.

3. Grünordnung und Artenschutz

3.1 Der Gehölzbestand an Gräben ist als durchgängiger Baumstreifen zu erhalten. Nur zum Zweck der Erschließung dürfen auf maximal 4 m Breite Einschläge vorgenommen werden. Im Abstand von 8 bis 12 Jahren dürfen die Gehölzstreifen unter Erhaltung einzelner Baumüberhälter auf den Stock gesetzt werden. Der Abstand der zu erhaltenden Bäume darf maximal 30 m betragen. Bäume mit Stammdurchmessern über 0,2 m dürfen nicht auf den Stock gesetzt werden. Für zu entnehmende oder abgängige Bäume ist Ersatz im Verhältnis 1:3 gemäß Pflanzenliste zu leisten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b, Abs. 6 BauGB

3.2 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Gewässer sowie standortheimische Laubbäume dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen oder erforderlicher Entnahme zur Verkehrssicherung ist Ersatz im Verhältnis 1:3 gemäß Pflanzenliste zu leisten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b, Abs. 6 BauGB

3.3 Das anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort zurückzuhalten sowie weitest möglich mit Passage der belebten Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Die Zwischenspeicherung und Zwischennutzung ist zulässig. Aufgrund bestehender Bodenbedingungen nicht versickerbares Oberflächenwasser darf über Rasenmulden und Sammelgräben an die angrenzende Vorflut abgegeben werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 6 BauGB

3.4 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der aufgeweitete Graben entlang des von der Grünfläche Spielplatz nach Südwesten verlaufenden Weges mit Sumpfzonen und durch natürliche Sukzession entstandener Vegetation zu erhalten und vor dem Betreten zu schützen. Der vorhandene Wald sowie der standortheimische Laubgehölzbestand sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen oder erforderlicher Entnahme zur Verkehrssicherung ist Ersatz im Verhältnis 1:3 gemäß Pflanzenliste zu leisten. Im Bereich der Maßnahmenfläche sind bauliche Anlagen sowie die Lagerung von Materialien unzulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 6 BauGB

3.5 Sollten im Plangebiet Bäume abgängig sein oder aus Gründen der Verkehrssicherung ihre Entnahme erforderlich werden, in denen Höhlungen und Spalten vorhanden sind, welche Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogel- und Fledermausarten darstellen, so sind im Plangebiet an zu erhaltenden Bäumen jeweils 1 Vogelnistkasten (Nisthöhlenkasten, z.B. Fa. Schwegler Model 2GR und 1 Nischenkasten, z.B. Fa. Schwegler Model 1N) und 1 Fledermausflachkasten (z. B. Fa. Schwegler Model 1FF) anzubringen. Diese CEF-Maßnahme ist vor der Fällung zur Entnahme vorgesehener Bestandsbäume umzusetzen, sodass sie zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits ihre Wirksamkeit entfaltet hat. Die installierten Fledermausnisthilfen und Vogelnistkästen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern, Fledermauskot, verendeten Tieren etc.) erfolgen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Pflanzenliste:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Vogelkirsche	Prunus avium

Hochstämme, Stammumfang 12 bis 14 cm

VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage A-Planzeichnung
Kartengrundlage: ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)
Plangebiet 1: Flurstücke 16, 17, 18/1, 18/2, Flur 12, Gemarkung Tespe; Flurstücke 122, 123, Flur 15, Gemarkung Tespe
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2023 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 nach (Stand 21.04.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Winsen, den ....
Dipl. Ing. Jan Kuchenbecker
Öffentl. bestellter Vermessungingenieur

Planverfasserin
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Erholungsgebiet Niedersachsenring" für die Teilflächen I und III wurde ausgearbeitet vom Büro Mehring, Stadt- und Landschaftsplanung, Inhaberin Silke Wübbenhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg,
Tel.: 04131-4004880, mehring@slplanung.de

Lüneburg, den ....
Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Tespe hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Erholungsgebiet Niedersachsenring" für die Teilflächen I und III beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Tespe, den ....
Gemeindedirektorin

Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Erholungsgebiet Niedersachsenring" für die Teilflächen I und III hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen. 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 ....
Gemeindedirektorin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Tespe hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Erholungsgebiet Niedersachsenring" für die Teilflächen I und III 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 ....
Gemeindedirektorin

Inkrafttreten
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring", 2. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich im Amtsblatt des Landkreises Harburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Tespe, den ....
Gemeindedirektorin

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Erholungsgebiet Niedersachsenring" für die Teilflächen I und III ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Tespe, den ....
Gemeindedirektorin

Mängel in der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Erholungsgebiet Niedersachsenring" für die Teilflächen I und III sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Tespe, den ....
Gemeindedirektorin

HINWEISE

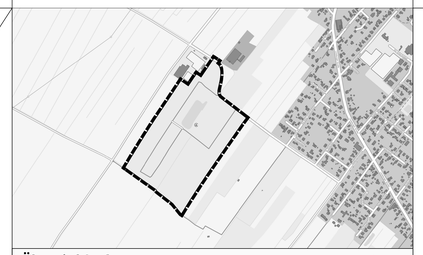
1. Bodendenkmalpflege
Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

2. Artenschutz
2.1 Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung wie auch Abrissarbeiten haben entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.

2.2 Bestehende Gebäude sind vor Beginn von Umbaumaßnahmen durch einen spezialisierten Gutachter auf die Besiedelung durch geschützte Tierarten bzw. das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde geeignete Schutzmaßnahmen festzulegen.

3. Boden- und Grundwasserschutz
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken oberflächennah zur Versickerung zu bringen. Das nicht zur Versickerung zu bringende überschüssige Oberflächenwasser wird demnach in den Gräben und den Teichen im Plangebiet gesammelt und dem Vorfluter zugeführt.
Es wird auf § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versiegelt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

4. Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 04.01.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 04.01.2023
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 08.12.2022
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 22.09.2022
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 22.09.2022
- Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPl-Woch-VO) vom 12.04.1984, zuletzt geändert am 13.11.2012



Übersichtsplan — Lage des Geltungsbereiches
Quelle: Webatlas grau, Maßstab 1 : 10.000
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Tespe
Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Erholungsgebiet Niedersachsenring" für die Teilflächen I und III
A - Planzeichnung
Entwurf

Bearbeitet:	Datum:	M
Wübbenhorst	31.05.2023	1 : 1.000
Gezeichnet:	Planformat:	
Stüwe	DIN A0	

BÜRO MEHRING
Inh. Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst
Stadtkoppel 34·21337 Lüneburg
Tel.: 04131 400 488-0 · mehring@slplanung.de
www.stadt-und-landschaftsplanung.de
STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG