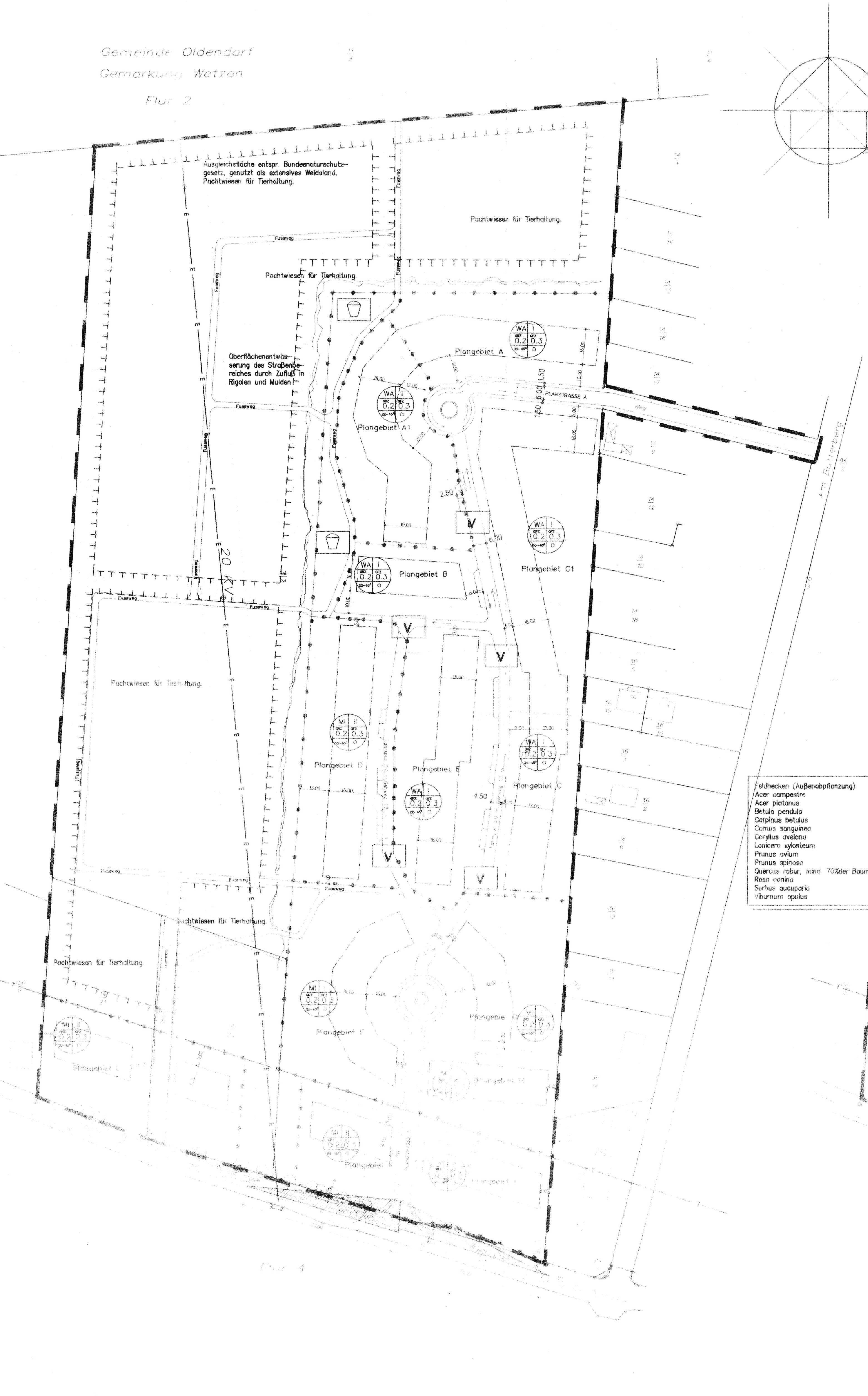
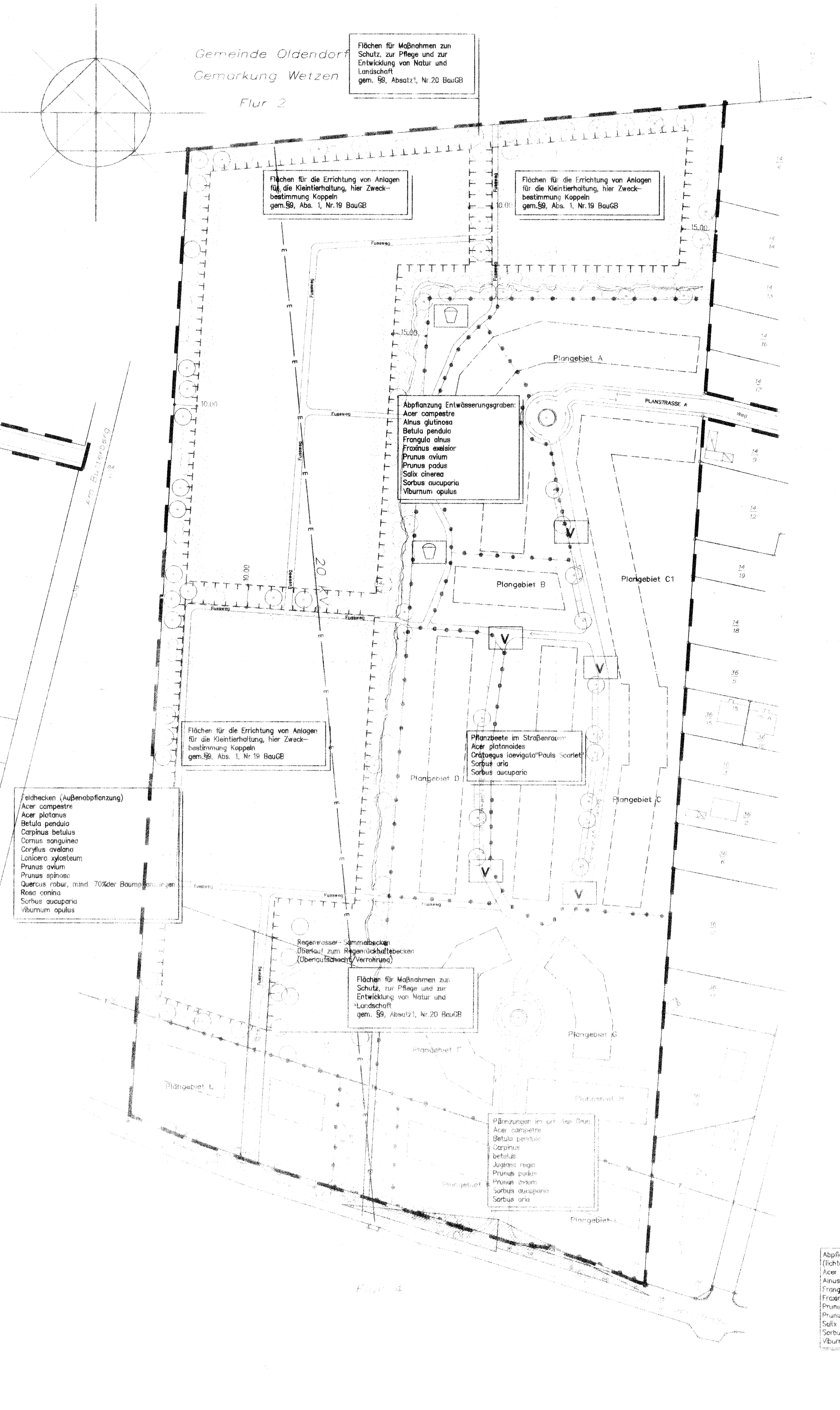
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN BEBAUUNG "AM BUTTERBERG" OLDENDORF/WETZEN

TEIL A – PLANZEICHNUNG M 1 : 1000



GRÜNORDNUNGSPLAN M 1 : 1000



Zeichenerklärung

I. Festlegungen

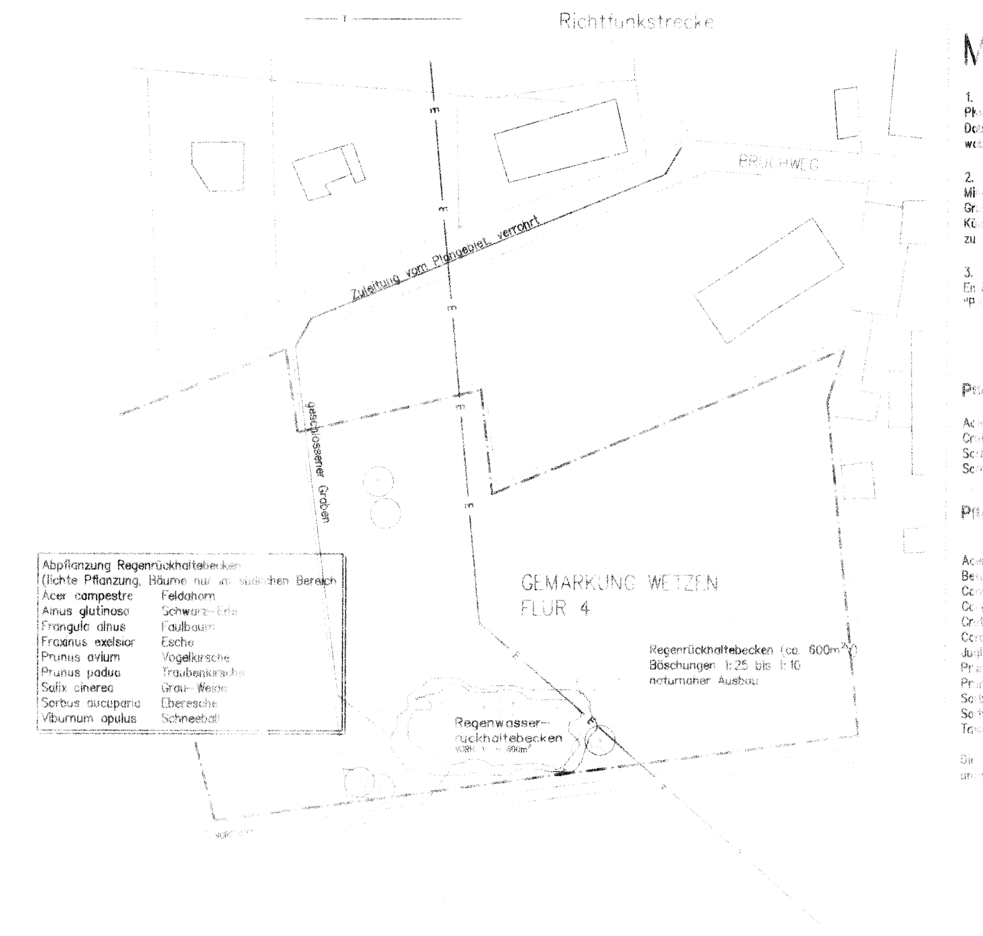
MI	I
GRZ 0.2	GFZ 0.3
35–45°	O

Mischgebiet	Geschoßigkeit
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachneigung	offene (o) Bauweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs.4 §16 Abs.5 BauNVO)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§9 Abs.1 Nr.4,11 u. Abs.6 BauGB)
- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MI – Mischgebiet
- Spielplatz (§5 Abs.2 Nr.2, Abs.4 und §9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)
- V – Verkehrsberuhigter Bereich (§9 Abs.1 Nr.11 Abs.6 BauGB)
- Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22,23 BauNVO)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem.§9,Abs.1,Nr.20BauGB)
- Annäherungssichtfeld (§9 Abs.1 Nr.10 u. Abs.6 BauGB)
  Die Sichtflächen sind von jeglicher Sichtbehinderung über 80 cm über der Fahrbahnoberfläche beider Straßen freizuhalten. Dies gilt auch für das Abstellen von Kraftfahrzeugen. Ausgenommen sind Einzelbäume, deren Kronenunterkanten das Maß von 2,50 m über Gelände nicht unterschreiten.

II. Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenzen Flurstücksbezeichnung
- Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Tierhaltung, hier Zweckbestimmung Koppeln (gem.§ 9, Abs.1, Nr.20 BauGB)
- Fahrtrichtung
- Rigolen- und Muldenentwässerung zum Regenwasserrückhaltebecken
- 20 KV-Leitung mit Schutzbereich, Höhe des Bewuchses darf 4,00 m nicht überschreiten
- Richtfunkstrecke



TEIL B – TEXT

Präambel

Aufgrund des §7 BauGB-MaßnG vom 28.04.93 (BGBl.I S.622) in Verbindung mit dem §6+40NGO i.d.Fassung vom 22.06.82 (Nieders. GVBl. S.229) hat der Rat der Gemeinde Oldendorf diesen Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Oldendorf, den 27.02.97

Der Bürgermeister / Der Gemeindedirektor

Textliche Festlegungen

1.
Das Plangebiet dient der Arbeit und dem Wohnen mit Tierhaltung in bevorzugter landschaftlicher Lage.
Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet WA und als Mischgebiet MI analog derBauNVO * ausgewiesen, wobei Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Geschäfts- und Bürogebäude sowie, außer in den Plangebieten A, A1, F, G und K, sonstige Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind.
* genaue Ausführungen siehe Durchführungsvertrag

2.
In den Plangebieten A, A1 – L sind freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen von maximal 30,00 m Länge zulässig.

3.
In I-Gebieten sind eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß zulässig, in II-Gebieten sind zweigeschossige Gebäude ohne ausgebautes Dachgeschoß zulässig.

4.
Alle Gebäude sind mit geneigten Dächern auszuführen, die Dachneigung beträgt für die Plangebiete A, A1, B, E, F und G 22° – 45°, für die Plangebiete C, C1, D, H, I, K und L 35° – 45°.

5.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,2, die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,3 festgelegt. Garagen werden nur auf die GRZ und GFZ angerechnet, wenn sie mehr als 10% der Grundstücksfläche einnehmen.
Stellplätze, die versickerungsfähig gestaltet sind (zB. Rasenkammersteine) werden nicht auf die GRZ angerechnet.

6.
Garagen und Nebenanlagen sind im WA nur innerhalb der bebaubaren Fläche zulässig; 1,5 Stellplatz/WE oder Carport auch außerhalb. Im Mischgebiet sind diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

1.
Die Bepflanzung der ausgewiesenen Flächen gem. §9, Abs.1, Nr.20 BauGB ist langfristig zu erhalten. Die Bepflanzung erfolgt gem. entsprechenden Pflanzlisten (s.unten). Strauchpflanzungen sind mit Büschen, Stäuchern und leichten Heistern durchzuführen; Baumpflanzungen erfolgen mit Solitärstammbüchen, Hochstammsolitären mit mind. 16–18cm Stammumfang bei Pflanzung.

2.
Die Feldhecken der Außenabpflanzung sind in stark wechselnder Breite mit geschwungenen, differenzierten Säumen zu gestalten. Lichtungen oder Fehlstellen in der Hecke sind erwünscht. Beidseitig der Hecke ist ein entsprechend unterschiedlich breiter Streifen unbepflanzt zu belassen, auf dem sich die Spontanvegetation ansiedeln wird.
Dieser Streifen ist mindestens 1,50m breit anzulegen und durch Aushub von flachen Mulden (bis 30cm Tiefe) anzureichern. Die Mulden sind zwischen 2 und 20m² groß.

3.
Flächen für die Kleintierhaltung (Koppeln) sind durch ortsübliche Einfriedungen zu umgeben, die einen Abstand von mind. 1,50m zu den Flächen gem. §9, Abs.1, Nr.20 BauGB aufweisen. Die Einzäunung der Koppeln ist durch ortsübliche Einfriedungen entsprechend der Nutzung zu realisieren.

4.
Die Hausgärten sind gegen die Flächen am Entwässerungsgraben (Flächen gem.§9, Abs.1, Nr.20 BauGB) durch mind. 1,20m hohe feste Einfriedungen ohne Auslässe und Pforten abzugrenzen.

Maßnahmen für die Grünordnung

1.
Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen und sonstige Nebenflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen. Dabei sind Schotterrasenflächen, Rasenkammersteine und Pflaster mit mind. 3cm breiten Fugen zu verwenden, wobei die Fugenanteile mind. 30% der Fläche ausmachen.

2.
Mindestens 75% der Grundstücksfreiflächen sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen und zu erhalten. Je 150m² Grundstücksfreifläche ist ein Baum gem. "Pflanzliste für privates Grün" zu verwenden.
Künstliche Einfriedungen (Zäune etc.) sind mit mind. 10cm Bodenabstand einzubauen, um Kleintieren Unterschlupf zu ermöglichen.

3.
Entlang der Erschließungs- und Anliegerstraßen sind im Abstand von durchschnittlich 20m Laubbäume entsprechend "Pflanzliste Straßenbäume" zu pflanzen und zu erhalten.

Pflanzliste Straßenbäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Crataegus lae. Pauls scarlet	Rotdorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzliste Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus spec.	Weißdorn,Rotdorn
Fagus silvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster, immergrün
Taxus baccata	Eibe, immergrün

Die Anpflanzung von Nadelhecken ist bis auf die Verwendung von Taxus baccata(Eibe) nicht gestattet.

Pflanzungen im privaten Grün (Auswahl)

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regula	Walnuß
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Taxus baccata	Eibe

Die Verwendung von Nadelgehölzen sollte weitgehend unterbleiben.

Pflanzliste Feldhecken (Außenpflanzung)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundrose
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Schneeball

Bei Baumpflanzungen ist ein Anteil von 70% der Steileiche anzustreben.

Pflanzliste Abpflanzung Entwässerungsgraben

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus exelsior	Esche
Sallix cinerea	Grau-Weide
Viburnum opulus	Schneeball
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstgehölze

Äpfel

Kaiser Wilhelm	
Lusthäuser Apfel	
Neuhäuser Apfel	Feldahorn
Rambour mortier	Hainbuche
Riesenboiken	Weißdorn,Rotdorn
Rote Sternrenette	Rotbuche
Rote Sternrenette	Liguster, immergrün
Rote Sternrenette	Eibe, immergrün

Obstgehölze

Bergamotte-Sorten
Braune Schmalsbirne
Doppelte Philipps
Frühe Magdalene
Gellerts Butterbirne
General Todtleben
Goldschwänzchen
Köstliche aus Charneu
Kreudenier
Martinsbirne
Neukirchener Butterbirne
Zitronenbirne (Weiße Herbst-Butterbirne)
Zuckerbirne (Sommer-Apothekerbirne)

Kirschen

Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche

Sonstige

Hauszwetsche
Walnüsse (alle gängigen Sorten)

Verfahrensvermerke zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Bebauung "Am Butterberg"

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB i.V.m den entsprechenden Paragraphen des Baumaßnahmegesetzes beteiligt worden.

Oldendorf, den 17. Mai 1997

Der ~~Gemeindedirektor~~ Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.06.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Oldendorf, den 17. Mai 1997

Der ~~Gemeindedirektor~~ Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 29.06. .... bis einschließlich 1.8.95 während der Dienstzeit im Rathaus nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegungsfrist ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.6.95 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oldendorf, den 17. Mai 1997

Der ~~Gemeindedirektor~~ Bürgermeister

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.8.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oldendorf, den 17. Mai 1997

Der ~~Gemeindedirektor~~ Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Stade, den 09.04.97

Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.02.97 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurden mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.02.97 gebilligt.

Oldendorf, den 17. Mai 1997

Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Lüneburg, den

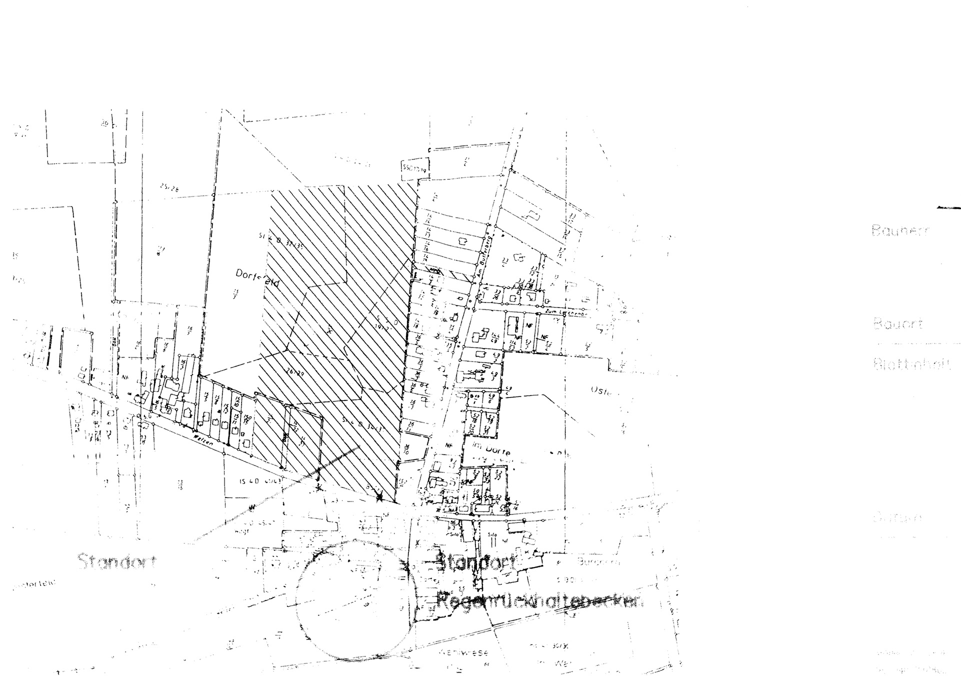
Der Regierungspräsident

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... im Amtsblatt und durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist nach Genehmigung durch die Bezirksregierung vom............ am .... in Kraft getreten.

Oldendorf, den

Der Gemeindedirektor

Übersichtsplan



1. Ausfertigung

Bauherr	BIG Belkenheid-Immobilien-Gesellschaft im Heidewinkel 2, 21439 Gerdingen
Bauort	Oldendorf/Luhe, OT Wetzen
Blattinhalt	Bebauung "Am Butterberg" Vorhaben- und Erschließungsplan M 1:1000

Blatt Nr. 10

R. Thiemann
J. Brose
D. Rittich
ARCHITEKTEN