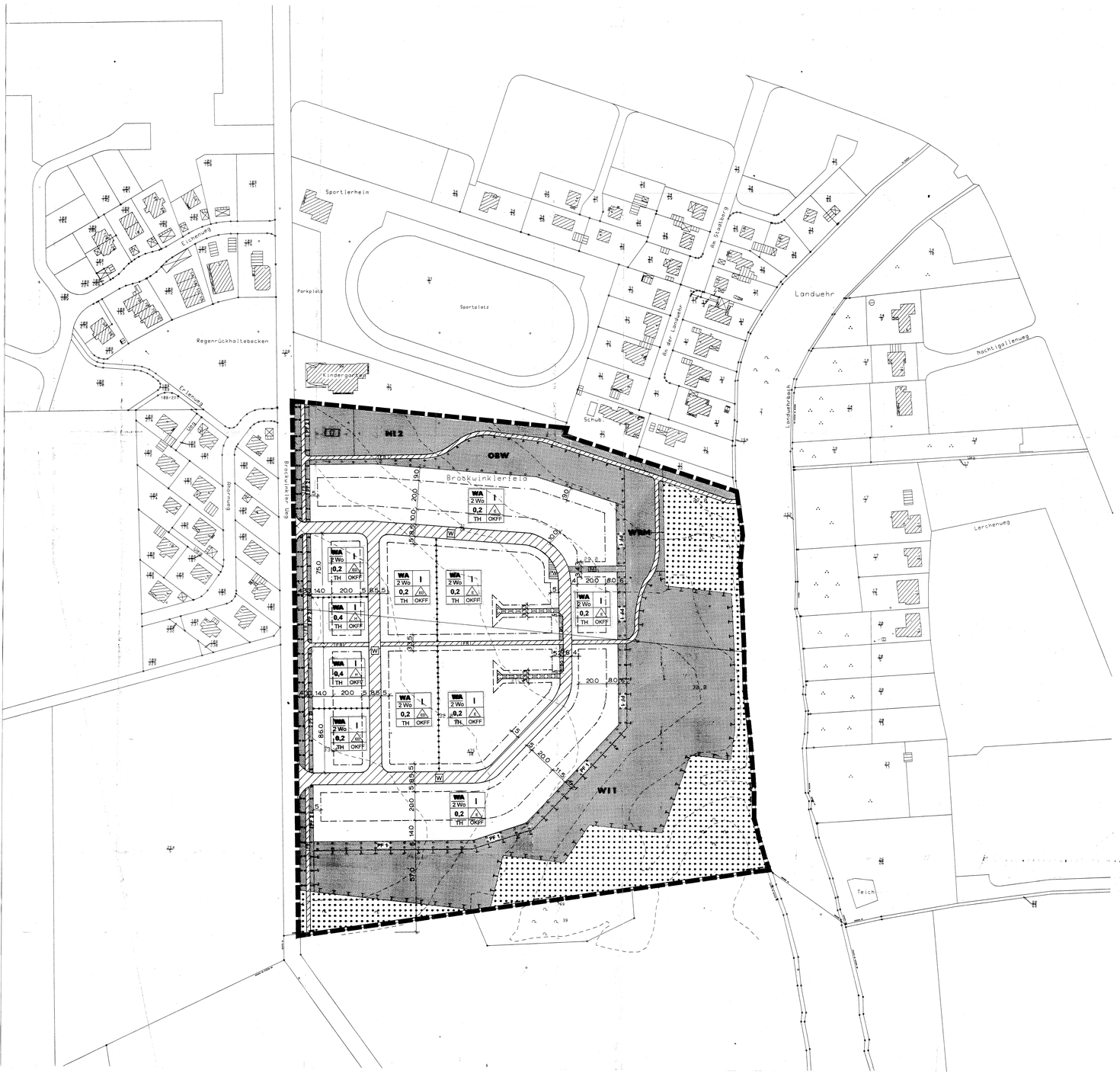


PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA — 1.1 Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1)
- WA 2 Wo — 1.2 Allgemeines Wohngebiet / max. 2 Wohnungen pro Gebäude (siehe textliche Festsetzungen Nrn. 1.1 und 1.3)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- z.B. 0,2 — 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2)
- I — 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OKFF — 2.3 Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss max. 0,50 m über vorhandenem Gelände, gemessen in der Mitte des Gebäudes
- TH — 2.4 Traufhöhe (Schnittpunkt Fassade / Oberkante Dachkonstruktion) maximal 3,50 m über OKFF

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.2 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3 Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
- 3.4 Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (siehe textliche Festsetzungen Nrn. 3.1, 3.2 und 3.4)

Zweckbestimmung:

- W — Wohnstraße
- FR — Fuß- und Radweg
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung und Müllentsorgung

- 5.1 Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung und Müllentsorgung

Zweckbestimmung:

- PW — Abwasserpumpwerk
- MS — Müllstellplatz

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit Nr. 20)

- 6.1 Öffentliche Grünflächen (siehe textliche Festsetzungen Nrn. 4.1 bis 4.6)

Zweckbestimmung:

- Kinderspielplatz
- WI 1 — Wiesenfläche 1
- WI 2 — Wiesenfläche 2
- OBW — Obstbaumwiese
- WRM — Wiese mit Regenrückhaltemulde
- PF 1 / PF 2 — Pflanzstreifen
- M — Regenwassermulde
- BG — Straßenbegleitgrün

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 BauGB)

- 7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. textl. Festsetzung Nr. 4.2)
- 7.2 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von landschaftsgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4.1 und 4.5)

8. Flächen für Wald

- 8.1 Wald

9. Sonstige Planzeichen

- 9.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche
- 9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise und unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
- 9.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

RECHTSGRUNDLAGE

Maßgebend sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung vom 27.07.2001, die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990, das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der zuletzt geänderten Fassung vom 27.07.2001), das **Niedersächsische Naturschutzgesetz** (NNatG) in der Fassung vom 02.07.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.10.1993) und die **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.1997).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen bis zu 50% überschritten werden. Von diesen 50% darf höchstens die Hälfte versiegelt werden (z.B. für Garagen, Carports u.ä.). Ansonsten sind die Anlagen in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Stellplätze, Zufahrten). Geeignete Materialien sind: Grandbefestigung, großfugiges Pflaster mit Drainfuge und Rasenansaat, Schotterrasen sowie Rasengittersteine. (§ 9 Abs. 20 BauGB in Bezug zu § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB und § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO)

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig (d.h., 2 Wohnungen pro Einzelhaus bzw. 2 Wohnungen pro Doppelhaus oder 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte). (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Einzel- und Doppelhäuser 800 qm, dabei für je eine Doppelhaushälfte mindestens 400 qm. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2. Nebenanlagen / Garagen

2.1 In den Baugebieten ist das Errichten von Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO innerhalb eines Abstandes von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie (Wohnstraße) unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

3. Verkehrsflächen / Grundstückszufahrten

3.1 Bei der Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Das auf den Straßenflächen anfallende Oberflächenwasser ist einseitig in landschaftsgerecht zu bepflanzende Mulden zu leiten und dort zur Versickerung zu bringen.

3.2 Die Straßen sind zumindest einseitig mit standortheimischen, großkronigen Laubbäumen (z.B. Winterlinde, Stieleiche) zu bepflanzen. Dabei sind die Bäume in einem Regelabstand von 15 m zu pflanzen und zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind die Bäume in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

3.3 Die Fuß- und Radwege sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen; die verbleibenden Wegeseitenräume sind landschaftsgerecht zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.4 Grundstückszufahrten, Stellplätze und Parkplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 1.2). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.5 Pro Grundstück sind nur eine Zu- /Ausfahrt in einer Breite von max. 4,0 m sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,50 m zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrt und Zugang darf die Breite max. 5,0 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.6 Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 47 NBauO)

4. Landschaftspflegerische Maßnahmen

4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Obstbaumwiese" (**OBW**) sind hochstämmige Obstbäume (bevorzugt alte Sorten) zu pflanzen. Hierbei ist im Durchschnitt pro 50 qm ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. (Pflanzvorschläge siehe Anlage zur Begründung). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Die nicht mit Bäumen bepflanzten Flächen sind als naturnahe, extensiv gepflegte Wiesenflächen auszubilden. Eine dauerhafte Einfriedung dieser Flächen ist nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Wildschutzzäune. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

4.2 Die öffentliche Grünfläche „Wiese 1" (**WI 1**) ist zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer krautreichen Saat einzusäen und extensiv zu pflegen, d.h. es ist in mehrjährigen Abstand zu mähen, um sie u.a. gegen Verbuschung zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

4.3 Die öffentliche Grünfläche „Wiese 2" (**WI 2**) ist als naturnahe Wiesenfläche auszubilden. Innerhalb dieser Fläche sind in Gruppen standortheimische Laub- und Obstgehölze anzupflanzen und zu erhalten (Pflanzvorschläge siehe Anlage zur Begründung). (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

4.4 Die öffentliche Grünfläche „Wiese mit Regenrückhaltemulde" (**WRM**) ist als naturnahe offene Wiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Am Nordrand sind standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen und zu erhalten (Pflanzvorschläge siehe Anlage zur Begründung). Die Regenrückhaltemulde ist unter Wahrung ihrer Zweckbestimmung als landschaftsgerechte Vegetationsfläche zu gestalten.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

4.5 Die öffentlichen Grünflächen **PF 1** (Pflanzstreifen) sind mit einer vierreihigen Baum-Strauchhecke einzugrünen. Gesamtbreit der Hecke 6,00 m Reihenabstand 1,50 m, Pflanzabstand 1,50 m. Alle 15 m ist ein hochstämmiger Baum als Überhälter einzufügen. Es sind nur standortheimische Laubgehölze der Anlage zur Begründung zulässig. Die Gehölze sind artgerecht und dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25)

4.6 Die öffentlichen Grünflächen **PF 2** (Pflanzstreifen) sind einreihig mit einem Pflanzabstand von 0,75 m dicht mit standortheimischen Laubgehölzen der Anlage zur Begründung zu bepflanzen. Die Gehölze sind artgerecht und dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25)

4.7 Die öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz" ist unter Wahrung ihrer Zweckbestimmung mit landschaftsgerechten Laubgehölzen zu umranden (Pflanzvorschläge siehe Anlage zur Begründung). (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

4.8 Die auf den Grundstücken anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer sind vor Ort zurückzuhalten und dort zur Versickerung zu bringen. (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 und 20 BauGB)

5. Innere Durchgrünung

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (Pflanzvorschläge s. Anlage zur Begründung) zu pflanzen und zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind die Gehölze in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

5.2 Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen und Gruppen, z. B. zur Grundstückseinfriedung, ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Lebensbäume (Thuja occidentalis). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

(§§ 56, 91, 97 und 98 NBauO)

1. Fassaden

(1) Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Gebäuden sind nur zulässig: Sichtmauerwerk aus unglasierten roten bis rotbraunen Ziegelsteinen, sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen, naturfarben belassenes Holz oder Holz im Farbton braunrot bis braun. Ausgenommen sind Wintergärten.

2. Dächer

(1) Die Dachneigungen müssen zwischen 30° und 50° liegen. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebenanlagen.

(2) „Nurdachhäuser" sind nicht zugelassen.

(3) Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen in roten oder rotbraunen und anthraziten Farbtönen zu erfolgen. Glänzende Dachpfannen sind nicht zulässig.

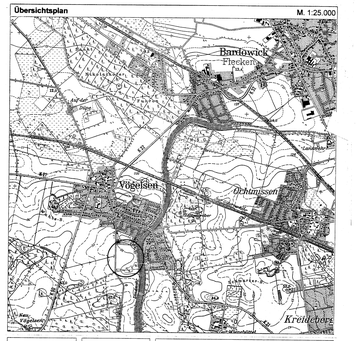
3. Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 3 mit einer Geldbuße geahndet werden.

GEMEINDE VÖGELSEN
Landkreis Lüneburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 „SÜDERFELD II"
mit örtlicher Bauvorschrift

Übersichtsplan M. 1:25.000



M. 1:1000

v. MANSBERG • WISKOTT + PARTNER
DIPL.-ING. ARCHITEKTEN BDA
SCHILLERSTRASSE 15 21335 LÜNEBURG
POSTFACH 17 27 21307 LÜNEBURG
TEL. (04131) 425 65/6 FAX (04131) 414 06

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Vögelsen den Bebauungsplan Nr. 13 „Süderfeld II", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Vögelsen, den 16.12.2002

Gemeinde Vögelsen
gez. H. Fricke
- Der Bürgermeister -
SIEGEL

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Vögelsen hat in seiner Sitzung am 04.03.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Süderfeld II" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.05.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Vögelsen, den 22.01.2003

gez. H. Fricke
- Der Bürgermeister -
SIEGEL

Planunterlage

Kartengrundlage: Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Vögelsen, Flur 3
Maßstab: 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (ALK) vom 7. Januar 2002.

Lüneburg, den 22.01.2003

I.A. *gez. Wiebe*
- Katasteramt Lüneburg -
SIEGEL

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

v. MANSBERG • WISKOTT + PARTNER
DIPL.-ING. ARCHITEKTEN BDA
SCHILLERSTRASSE 15 21335 LÜNEBURG
POSTFACH 17 27 21307 LÜNEBURG
TEL. (04131) 4 25 65/6 FAX 04131 - 4 14 06

Lüneburg, den 22.01.2002

gez. Wiskott
- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Vögelsen hat am 21.08.2002 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.09.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 18.09.2002 bis 18.10.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Vögelsen, den 22.01.2003

gez. H. Fricke
- Der Bürgermeister -
SIEGEL

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Vögelsen hat den Bebauungsplan Nr. 13 "Süderfeld II" mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2002 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Vögelsen, den 22.01.2002

gez. H. Fricke
SIEGEL
- Der Bürgermeister-

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.01.2003 im Amtsblatt Nr.: 1 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Süderfeld II" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 17.01.2003 rechtsverbindlich geworden.

Vögelsen, den 22.01.2003

gez. H. Fricke
SIEGEL
- Der Bürgermeister-

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Vögelsen, den
- Der Bürgermeister -

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Vögelsen, den
- Der Bürgermeister -