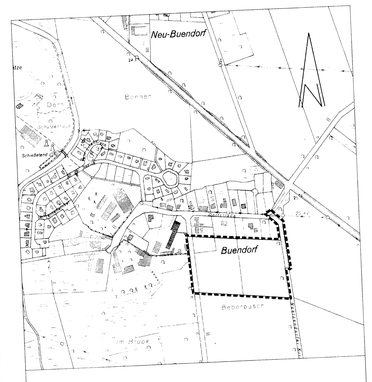
FLECKEN DAHLENBURG
OT BUENDORF
LANDKREIS LÜNEBURG
BEBAUUNGSPLAN Nr. 10
"BEBERBUSCH"
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



ÜBERSICHTSPLAN M.: 1: 5000 — GELTUNGSBEREICH I des B-planes Nr. 10 "Beberbusch"

MEYER ARC · LÜNEBURG • BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

PLANZEICHENERKLÄRUNG nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0.30 — Grundflächenzahl
FH 9,00 — Firsthöhe als Höchstmaß (s. textl. Festsetzungen 1.3)
TH 4,50 — Traufhöhe als Höchstmaß (s. textliche Festsetzungen 1.3)
2 Wo — höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

E — Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
R + F — Rad- und Fußweg
V — Verkehrsflächenbegleitgrün
P — Öffentliche Parkplätze
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
Spielplatz

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 BauGB)

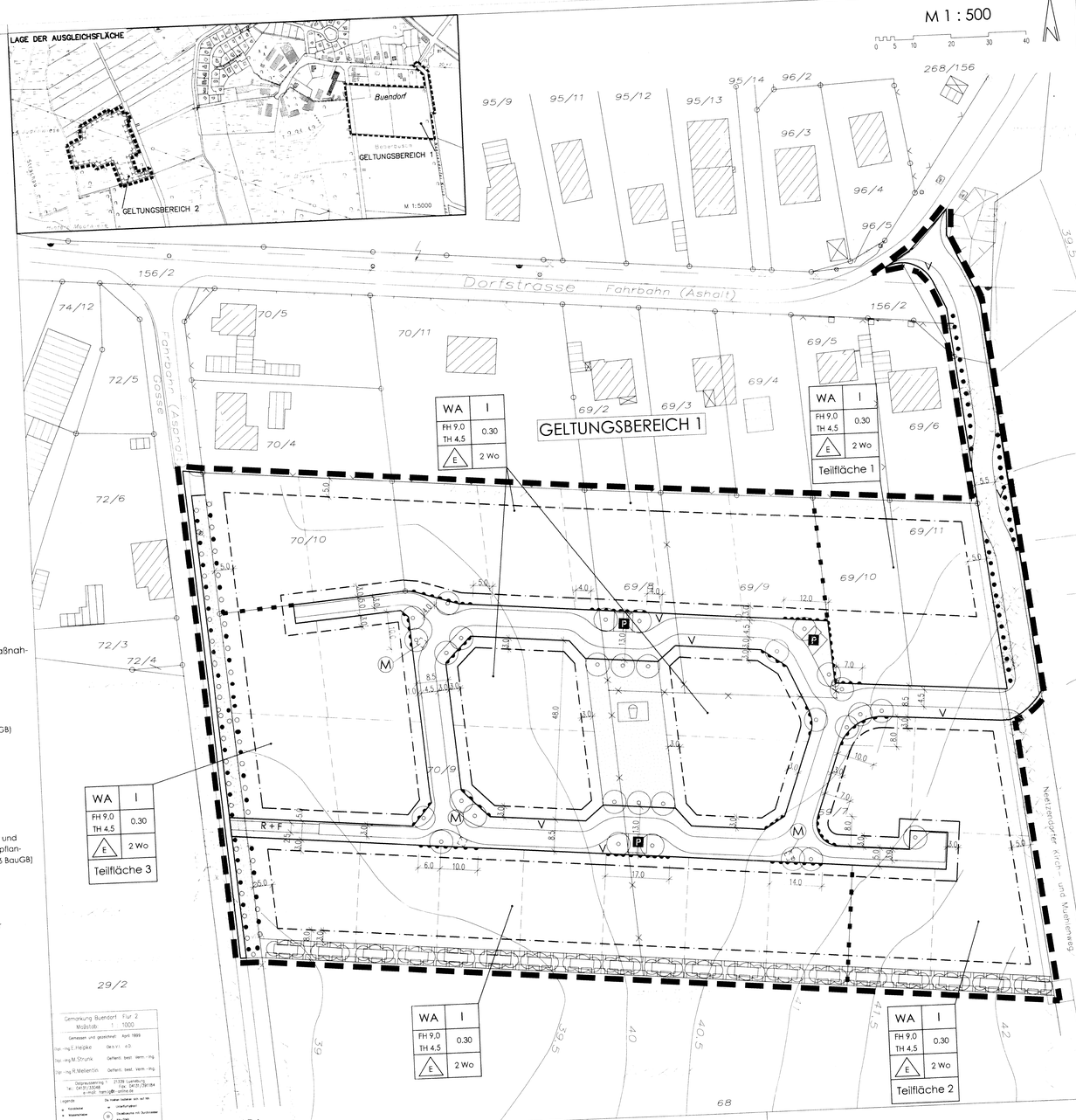
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzen: Bäume
Anpflanzen: Sonstige Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

M — Müllbereitstellungsfläche
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Gemeinde (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung von Teilflächen

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenzen
Flurstücksgrenzen aufzuheben
vorgeschlagene neue Flurstücksgrenze
69/7 — Flurstücksnummern
vorhandene Bebauung
Böschung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauliche Nutzung — § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO

1.1 Das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet erhält nachstehende Einschränkungen:
- Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig (das sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe).
- Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (das sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.2 Die Größe der Baugrundstücke beträgt mindestens 700 qm. — § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

1.3 Die zulässige Traufhöhe beträgt höchstens 4.5 m, und die zulässige Firsthöhe beträgt höchstens 9.0 m über der gewachsenen Geländeoberfläche gemäß § 16 NBauO (vgl. Skizze im Anhang der Begründung). Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der äußeren Dachhaut. — § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

1.4 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden (das sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird). — § 19 Abs. 4 BauNVO

2. Verkehr und Erschließung

2.1 Die als Rad- und Fußweg ausgewiesene Verkehrsfläche ist so anzulegen, daß sie für Notfälle bei vorübergehender Sperrung der Hauptzufahrt mit Kraftfahrzeugen benutzt werden kann. Die Nutzung als Regelzufahrt ist unzulässig. — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

2.2 Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück außerhalb der Einzäunung anzulegen (vgl. Skizze im Anhang der Begründung). Stellplätze dürfen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie angelegt werden. — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO u. § 47 NBauO

2.3 Je Baugrundstück darf eine höchstens 4.0 m breite Zufahrt erstellt werden. Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen nicht durchbrochen werden. — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

2.4 Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 NBauO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Auf der Teilfläche 1 sind Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen zulässig. — § 12 Abs. 6 bzw. §14Abs. 1 BauNVO

2.5 Für Rad- und Fußwege, Stellplätze und Zufahrten sind ausschließlich wasser- und luftdurchlässige Befestigungen zulässig. — § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 u. 20 BauGB

3. Grünordnung — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.1 Die unbestockten Bereiche der Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. 85 % der Pflanzen sind als Sträucher und 15 % als Bäume zu verwenden. Der Abstand in und zwischen den Reihen muß 1.5 m betragen. Alle Maßnahmen, die der naturnahen Entwicklung der Fläche entgegenwirken, sind hier beispielsweise Kronenbereich der zu erhaltenden Gehölze sind Abgrabungen und Geländeaufhöhungen nur insoweit zulässig, als sie zur Herstellung der Oberflächenentwässerung notwendig sind.

3.2 Das Plangebiet ist an seiner südlichen Grenze locker mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Qualität und die Arten sind im grünordnerischen Fachbeitrag beschrieben. — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.3 Für die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und zu pflegen. Die Qualität und die Arten sind im grünordnerischen Fachbeitrag beschrieben. — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.4 4690 m² der im zweiten Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellten Ausgleichsfläche ist als Extensivgrünland (Zielbiotop: artenreiches Feucht- oder Nassgrünland) zu entwickeln. Die Fläche ist zukünftig zweimal jährlich (ab Mitte Juni und ab Mitte August) zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig. Anstelle der zweiten Mahd ist eine Beweidung mit maximal einer Großvieheinheit pro Hektar und eine anschließende Pflegemahd zulässig. Die Sicherung der genannten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag. — § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. § 9 Abs. 1a BauGB

3.5 Die unter 3.4 benannte Ausgleichsfläche ist den Eingriffen durch den vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Pro Quadratmeter maximal möglicher Versiegelung für Wohnbebauung und Erschließung sind 0.47 Quadratmeter Ausgleichsfläche herzustellen und zu pflegen. — § 9 Abs. 1a

3.6 Fensterlose Außenwände über 10 qm sind mit 3 Pflanzen je angefangener Meter dauerhaft zu begrünen. — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

4. Bodenschutz

4.1 Zum Schutz des anstehenden humosen Oberbodens ist dieser vor Baubeginn abzuschieben, vorübergehend fachgerecht auf einem Lagerplatz im Plangebiet zwischenzulagern und nach Baufertigstellung auf den Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes wieder einzubauen. Überschüssiger humoser Oberboden ist in räumlicher Nähe zum Baugebiet wiederzuverwenden. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.2 Das vorhandene Geländerelief ist zu erhalten. Geländeauf- und /oder -abtrag ist auf den privaten Grundstücken nur zulässig, wenn es zur Herstellung der Gebäude und der Oberflächenentwässerung erforderlich ist. — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5. Oberflächenentwässerung

5.1 Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist den straßenbegleitenden Sickermulden zuzuführen. Im Westen des Plangebietes ist ein Notüberlauf zum Vorfluter anzulegen. — § 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 u. 20 BauGB

5.2 Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.3 Die Sickermulden sind naturnah zu gestalten. — § 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 20 BauGB

5.4 An der südlichen Grenze des Plangebietes ist eine Sickermulde herzustellen. — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Dahlenburg diesen Bebauungsplan Nr. 10 "Beberbusch", bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Dahlenburg, den 20.06.2000

gez.: PRAUSE — Gemeindedirektor
Siegel
gez.: PISCHKE — Bürgermeister

HINWEISE ZUM VERFAHREN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung	berichtigt	vom 27.08.1997 am 16.01.1998
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)	zuletzt geändert	vom 23.01.1990 am 22.04.1993
- Planzeichenverordnung		vom 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)	zuletzt geändert	vom 13.07.1995 am 28.05.1996

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Aufgrund des § 56 i.V.m. §§ 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Beberbusch" nachfolgende besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt.

1. Gebäude

1.1 Außenwände von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 36 qm sind in einem Anteil von mindestens 30 % an der Gesamtaußenfläche aus Vormauerziegeln in den Farben Rot bis Rotbraun (Herstellerangaben) auszuführen. Glasierte Steine sind zulässig. Gebäude mit einer Grundfläche von anbauten und Wintergärten sind zulässig. Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 36 qm dürfen bis auf die in 1.7 genannten Einschränkungen frei gestaltet werden. Wenn Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 NBauO mit ihren Außenwänden aneinander grenzen, wird die zur Beurteilung heranzuziehende Grundfläche addiert.

1.2 Abweichend von Festsetzung 1.1 sind auf der Teilfläche 2 ausschließlich Häuser (Gebäude) mit einer Außenschale aus Holz mit Lasuranstrichen in Naturfarbtönen oder in unpigmentierten Anstrichen zulässig. Blockhäuser sind nicht zulässig. Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 36 qm dürfen bis auf die in sig. 1.7 genannten Einschränkungen frei gestaltet werden.

1.3 Auf der Teilfläche 3 sind Gebäude entsprechend den Festsetzungen nach 1.1 und 1.2 zulässig.

1.4 Bei Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 36 qm sind Dachneigungen zwischen 30° und 48° herzustellen.

1.5 Das Material der Dachdeckung von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 36 qm ist in den Farben Rot bis Rotbraun oder in hell- bis mittelgrauen Farbtönen (Herstellerangaben) auszuführen. Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten sowie Dachbegrünung sind zulässig.

1.6 Dachgauben und/oder Quergiebel sowie Reihung von Dachflächenfenstern sind bis zu einer gesamten Länge von maximal 60 % der ihnen zuzuordnenden Hauslänge zulässig. Die Länge einer einzelnen Gaube oder eines einzelnen Quergiebels darf nicht mehr als 6.0 m betragen. Der Abstand zwischen Gauben und/oder Quergiebeln und zu Giebeln und zu Ortgängen muß mindestens 2.0 m betragen.

1.7 Die Verwendung von Blechen, Kunststoffen, Pappen oder Materialien, die andere vortäuschen oder die Verwendung von hochglänzenden oder von glasierten Materialien an Außenwänden und auf Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 10° ist nicht zulässig. Die Verwendung von Glas, Solar- und Vollaktflächen an Wänden und auf Dachflächen ist zulässig.

2 Einfriedungen

2.1 Einfriedungen der Grundstücke zur Straßenverkehrsfläche sind auf der Grenze nur bis zu einer Höhe von 1.0 m zulässig. Je vollendeter Meter Abstand zur Grundstücksgrenze darf die Zaunhöhe um 0.5 m erhöht werden bis zu einer maximalen Höhe von 1.80 m.

3 Ordnungswidrigkeiten

3.1 Eine Ordnungswidrigkeit begeht, wer dieser Bauvorschrift zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden (§ 91 Abs. 3 und 5 NBauO).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Dahlenburg hat in seiner Sitzung am 30.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Beberbusch" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Dahlenburg, den 20.06.2000
gez.: PRAUSE — Gemeindedirektor

Planunterlage
Katengrundlage:
Liegenschaftskarte für Gemarkung Buendorf, Flur 2
Maßstab: 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand April 1999). 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.

Lüneburg, den 8.6.2000
Öffentl. best. Vermessungs-Ing.
Gez.: STRUNK — Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von

MEYER ARC LÜNEBURG Büro für Architektur + Städtebau
Neuetorstraße 3, 21339 Lüneburg, Telefon 04131/243060

Lüneburg, den 5.6.2000
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Dahlenburg hat in seiner Sitzung am 30.09.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung haben vom 18.10.1999 bis 22.11.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dahlenburg, den 20.06.2000
gez.: PRAUSE — Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Dahlenburg hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.03.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dahlenburg, den 20.06.2000
gez.: PRAUSE — Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Dahlenburg, den
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Dahlenburg, den
Gemeindedirektor

Inkrafttreten
Die Bekanntmachung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.09.2000 im Amtsblatt Nr 11/2000 erfolgt.
Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am 27.09.2000 rechtsverbindlich geworden.

Dahlenburg, den 27.09.2000
gez.: PRAUSE — Gemeindedirektor