



K.-H. Twesten M. Leptien C. Kiepke
 Öffentl. bestellte Vermessungsingenieure
 Beratende Ingenieure
 E-Mail: Vermessung.lg@t-online.de
 Tel. 04131-872040 Fax 04131-8720429
 Stadtkoppel 2 21337 Lüneburg

Gemeinde Undeloh
 Gemarkung Wehlen
 Flur 6
 Maßstab 1:1000
 Geschb.-Nr. 012407
 Stand vom 13.09.2001

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- In den Wohngebieten sind pro Einzel- und Doppelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig (d.h., 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte). (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. NEBENANLAGEN / GARAGEN / STELLPLÄTZE / ZUFahrTEN

- Das Errichten von Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) ist innerhalb eines Abstandes von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
- 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)
- Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen. Geeignete Materialien sind z.B.: Grandbefestigung, Drainpflaster, großflüchiges Pflaster mit Drainfuge und Rasensaat, Schotterrasen sowie Rasengittersteine. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3. GRÜNORDNUNG / LANDSCHAFTSPFLIEGERISCHE MASSNAHMEN

- Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten sind mit einer Baum-/Strauchhecke einzugrünen. Hierzu sind reihig versetzt alle 1,5 m ein standortheimischer Laub- oder Obststrauch und alle angefangene 15 m Grenzlänge ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1a BauGB)
- Pro angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ist über die mit Pflanzgeboten belegten Flächen hinaus mindestens ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten (Pflanzempfehlungen siehe Anlage zur Begründung). Bei Abgängigkeit sind die Gehölze spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Des Weiteren sind die Baugrundstücke bei der Bepflanzung mit Gehölzen überwiegend (mehr als 50%) landschaftsgerecht zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und BauGB)
- Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihe ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die Straße ist zumindest einseitig in einem Regelabstand von 15 m mit standortheimischen, großkronigen Laubbäumen (Winterlinde, Stieleiche) zu bepflanzen. Bei Abgängigkeit sind sie in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1a BauGB)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA** 1.1 Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen Nrn. 1.1, 1.2)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - z. B. 0,2 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
 - o 3.1 Offene Bauweise
 - △ 3.2 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.3 Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - 4.1 Straßenverkehrsfläche
 - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Abwasserbeseitigung**
 - 5.1 Abwasser
- Grünflächen**
 - 6.1 private Grünfläche
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**
 - Ⓡ 7.1 Regenrückhaltebecken
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - ⊠ 8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.1)
- Sonstige Planzeichen**
 - ⬜ 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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).

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Undeloh den Bebauungsplan „Am Höllenhoff“ und 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fünf Buchen“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Undeloh, den 30.12.2003
 Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Undeloh hat in seiner Sitzung am 27.09.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Höllenhoff“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.11.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Undeloh, den 30.12.2003
 Der Bürgermeister

Planunterlagen. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Gemarkung: Wehlen, Flur 6
 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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. 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.

Winsen, den
 - Katasteramt -

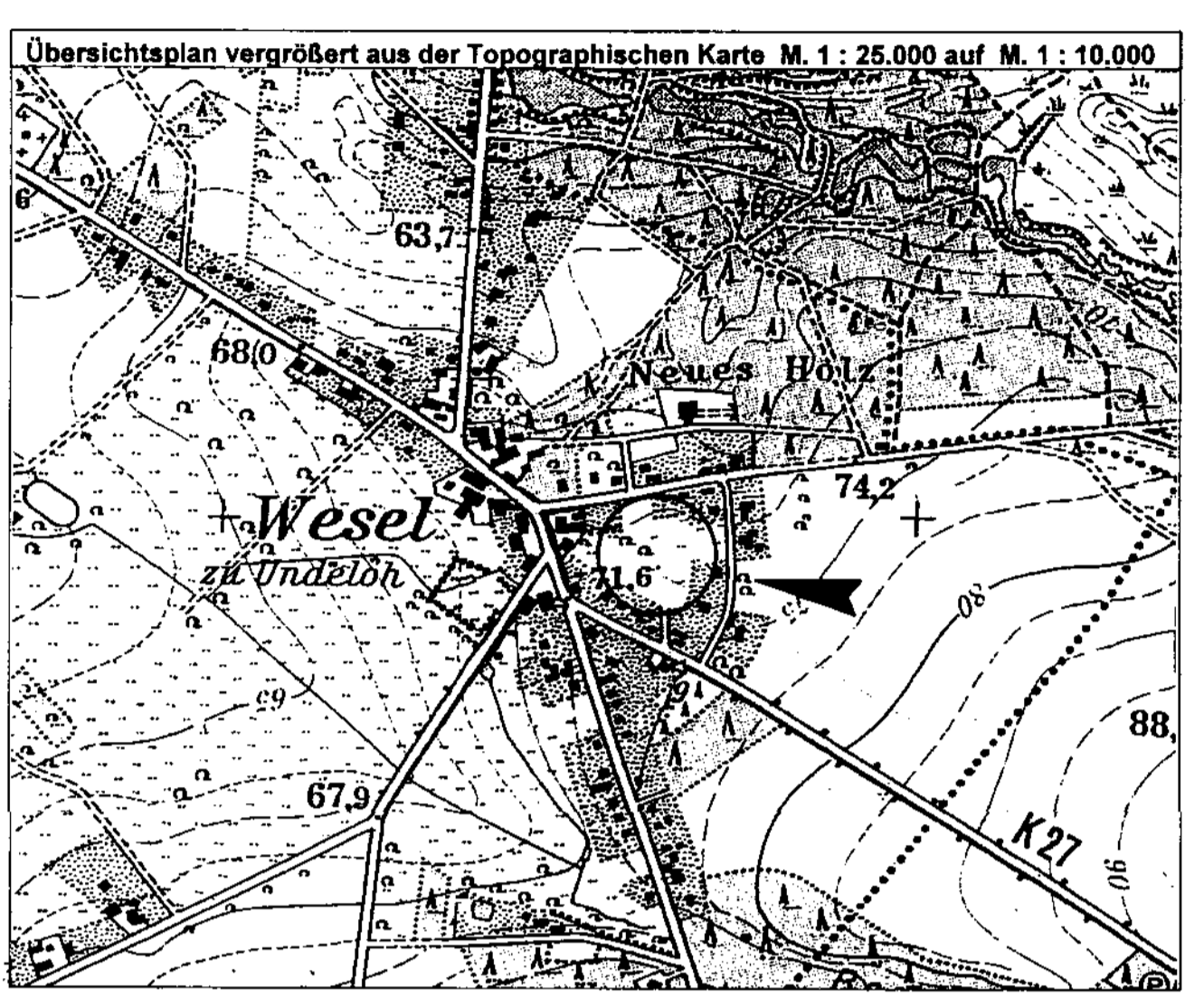
Planverfasser. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

v. MANSBERG • WISKOTT • PARTNER
 DIPL.-ING. ARCHITEKTEN BDA
 SCHILLERSTRASSE 15 21335 LÜNEBURG
 POSTFACH 17 27 21307 LÜNEBURG
 TEL. (04131) 425 65/6 FAX 04131 - 4 14 06

Lüneburg, den

GEMEINDE UNDELOH / OT WESEL
 Landkreis Harburg

BEBAUUNGSPLAN „AM HÖLLENHOFF“
 und 1. Änderung des B-Planes „Fünf Buchen“



Übersichtsplan vergrößert aus der Topographischen Karte M. 1:25.000 auf M. 1:10.000

M. 1:1000
 STAND: SATZUNGSBESCHLUSS

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

Öffentliche Auslegung. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.12.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.02.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom 11.03.2002 bis 11.04.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Undeloh, den 30.12.2003
 Der Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.06.2002 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 21.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom 08.07.2002 bis 05.08.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Undeloh, den 30.12.2003
 Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss. Der Rat der Gemeinde Undeloh hat den Bebauungsplan „Am Höllenhoff“ und 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fünf Buchen“ nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Undeloh, den 30.12.2003
 Der Bürgermeister

Inkrafttreten. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.12.2003 im Amtsblatt Nr. ... für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 21.12.2003 rechtsverbindlich geworden.

Undeloh, den 30.12.2003
 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.

Undeloh, den
 Der Bürgermeister

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

Undeloh, den