

Landkreis : Harburg
 Gemeinde : Asendorf

Gemarkung : Asendorf
 Flur : 1

Maßstab : 1 : 1000

TEILUNGSGENEHMIGUNGS-SATZUNG

**SATZUNG
 ÜBER DIE GENEHMIGUNGSPFLICHT VON GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN
 IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES "MÜHLENBERG-SÜD"
 DER GEMEINDE ASENDORF**
 (Teilungsgenehmigungs-Satzung "Mühlenberg-Süd")

Aufgrund der §§ 6 und 40 Abs. 1 Nr. 4 der Nieders. Gemeindeordnung und des § 19 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gemeinderat Asendorf in seiner Sitzung am 2001 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
 Teilungsgenehmigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mühlenberg-Süd" bedarf die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Gemeinde Asendorf.

Für die Teilungsgenehmigung ist eine Verwaltungsgebühr zu entrichten, deren Höhe sich nach der Verwaltungskosten-Satzung bestimmt.

§ 2
 Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes "Mühlenberg-Süd" durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Sie tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

gez. Muus
 Asendorf, den 07.09.2001. Bürgermeister Muus

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BPLAN MÜHLENBERG-SÜD

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. **Grundstücksmindestgröße**
 Eine Unterschreitung der Grundstücksmindestgröße um bis zu 5 % ist zulässig.

1.2. **Anzahl der Wohnungen**
 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.3. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, im Sinne des § 14 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Soweit die Baugrenze einen Abstand von mehr als 5 m zur Straße hat, sind diese Anlagen bis zu einem Abstand von 5 m zur Straße zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise in dem Baugebiet zulässig.

1.4. **Grundflächenzahl**
 Eine Befestigung der mit Geh- und Fahrrechten belasteten Fläche und die Zuwegung zu dem Flurstück 92/14 werden auf die Grundflächenzahl der erschlossenen Grundstücke nicht angerechnet.

2. Grünordnung, Bodenschutz

HINWEIS: Zu den genannten Pflanzenlisten wird auf Ziffer 4.1 des landschaftsplanerischen Gutachtens der EGL Lüneburg, vom September 2000 verwiesen.

2.1. **Bepflanzungs- und Erhaltungsgebote**
 Die Flächen, für die ein Bepflanzungs- und Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen gem. Pflanzenlisten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung umgrenzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bei Abgang der Bäume oder Gehölze ist eine Ersatzpflanzung gleicher Art spätestens in der folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

2.2. **Pflanzgebot für Bäume im Straßenraum und auf dem Spielplatz**
 Entlang der Planstraße sind in die Entwässerungsrinne alle 10 m ein klein Kroniger Baum gem. Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten. Der Spielplatz ist zu den angrenzenden Grundstücken und Wegen mit Strauchern gem. Pflanzenliste abzupflanzen, auf dem Platz sind drei großkronige Bäume zu pflanzen und zu erhalten.

2.3. **Bodenschutz**
 Abgeschobener Mutterboden ist in Mieten gem. DIN 18300 zu lagern. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung nach DIN 18615 wieder herzustellen.

2.4. **Grundstücksauffahrten**
 Für die Bereiche der Planstraße, für die Einfahrten festgesetzt sind, sind diese zwingend vorgeschrieben, weitere Einfahrten sind für diese Bereiche nicht zulässig.

3. Immissionsschutz

Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche ist ein beplanzter Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,5 m über Oberkante Radweg an der L 213 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
 Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche sind die Schlafräume in den Wohnungen an der Nordseite der Gebäude anzuordnen. Ist eine larmoptimierte Grundrissgestaltung nicht möglich, sind für Schlafräume die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenteilen nach Tabelle 6 der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III einzuhalten. Die Fenster der lärmzugewandten Schlafräume sind mit schalldämmenden Lüftungen auszustatten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
 gem. §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung für den Bereich des Bebauungsplanes
MÜHLENBERG-SÜD

- Diese örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes.
- Auf den Baugrundstücken des Plangebietes dürfen die Außenwände der Wohngebäude nur mit roten, rotbraunen oder braunen Ziegelsteinen verblendet werden. Fassaden in Fachwerkbauweise sind zulässig, wenn die Fachwerkansichtsbreite mind. 16 cm beträgt. Fassaden von Nebenanlagen und Garagen sind auch als Holzverkleidung in den Farben braun, rotbraun, grün und blau zulässig. Diese Vorschriften gelten nicht für Wintergärten.
- Die Sockelansicht darf zur Straßenseite max. 40 cm betragen, zur rückwärtigen Seite max. 60 cm.
- Es sind nur Gebäude mit gleichgeneigten Sattel- und Walmdächern zulässig. Die Dachneigung muß 25 bis 50 Grad betragen, bei Krüppelwalm von 50 bis 60 Grad. Für Nebenanlagen ist eine Dachneigung von 20 bis 45 Grad, für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.
- Bei Krüppelwalmdächern darf die Höhe des Walms nicht mehr als 2/3 der Höhe des Giebeldreiecks betragen.
- Die Traufhöhe des Wohnhauses darf an allen Seiten nicht mehr als 3,20 m betragen, gemessen von OKFF-EG bis zum lotrechten durchgefucherten Punkt an der Fassadenoberfläche auf der Dachhaut.
- Als Dachendeckung sind Ton- und Betonplatten in den Farben rot, rotbraun, braun, dunkelblau und anthrazit zulässig, sowie Reetdeckung, das gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen. Transparente Eindeckungen auf allen Dachflächen sind nur in Klarglas bis max. 15 % je Dachfläche zulässig.
- Dachgauben und Dachenschnitte sind bis max. zwei Drittel der Firstlänge zulässig.
- Dachflächenfenster dürfen nicht größer als 80 x 160 cm sein und nur als Einzelanlage eingebaut werden, d. h. ein Sparrenfeld mit Dachendeckung muß zwischen zwei Fenstern erhalten bleiben. Dies gilt nicht für Wintergärten.
- Wintergärten haben sich der Größe des Hauptgebäudes unterzuordnen. Die von ihnen überbaute Fläche darf nicht mehr als 20 % der vom Hauptgebäude überbauten Fläche betragen.
- Einfriedigungen im Bereich von Straßen und Wegen dürfen nur aus roten, rotbraunen oder braunen Ziegelsteinen, Natursteinen oder Holz mit senkrechten Latzen (Staketten) bis zu einer Höhe von 90 cm hergestellt werden. Die Höhe des Mauerwerkes aus Ziegelsteinen wird mit Ausnahme der Pfeiler auf 30 cm begrenzt. Außerdem sind Hecken zulässig.
- Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstücken nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, verriegeln oder zu nutzen.
- Ausnahmen von diesen örtlichen Bauvorschriften sind zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dies gilt insbesondere für Vorhaben in dem Dorfgebiet im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung.
- Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 der Nieders. Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Nr. 2 bis 12 zuwiderhandelt und damit die Material-, Form- und Farbvorschriften für Außenwände, Dächer, Krüppelwalmhöhen, Einfriedigungen und Vorschriften über die Höhe der Traufe sowie die Behandlung des Niederschlagswassers nicht beachtet.

VERFAHRENSVERMERKE

PRAAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Asendorf diesen Bebauungsplan "Mühlenberg - Süd" bestanden aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Asendorf, den 07.09.2001

(Siegel)
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.12.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mühlenberg - Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Asendorf, den 07.09.2001

gez. Muus
 Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Asendorf, Flur 1, Maßstab 1:1.000.
 Die Verwirklichung ist nur für eigene, nicht gewerblmäßige Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes v. 2.7.1965 Nds. GVBl. S. 187 in der 2. Z. geltenden Fassung).
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 02.12.1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den 21.09.2001

gez. Leptien
 Leptien

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von dem Architekturbüro Alfred und Marc Hufenbach, Hanstedt, und dem Büro für Ortsplanung Peter Rieckmann, Steile.

Hanstedt/Steile, den 20.08.2001

gez. A. Hufenbach gez. M. Hufenbach gez. Rieckmann
 A. Hufenbach M. Hufenbach Rieckmann

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß hat in seiner Sitzung am 21.10.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.11.2000 öffentlich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.11. bis 22.12.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Asendorf, den 07.09.2001

gez. Muus
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuß hat in seiner Sitzung am 21.02.2001 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12. bis 26.03.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Asendorf, den 07.09.2001

gez. Muus
 Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
 Die Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Asendorf, den

.....
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.09.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Asendorf, den 07.09.2001

gez. Muus
 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat ist gemäß § 10 BauGB am 16.10.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg, Nr. 42, Seite 1204, bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 16.10.2001 rechtsverbindlich geworden.

Asendorf, den 25.10.2001

gez. Muus
 Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Asendorf, den

.....
 Bürgermeister

Mangel der Abwägung

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

Asendorf, den

.....
 Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Abschrift des Bebauungsplanes "Mühlenberg - Süd" stimmt mit der Urschrift überein.

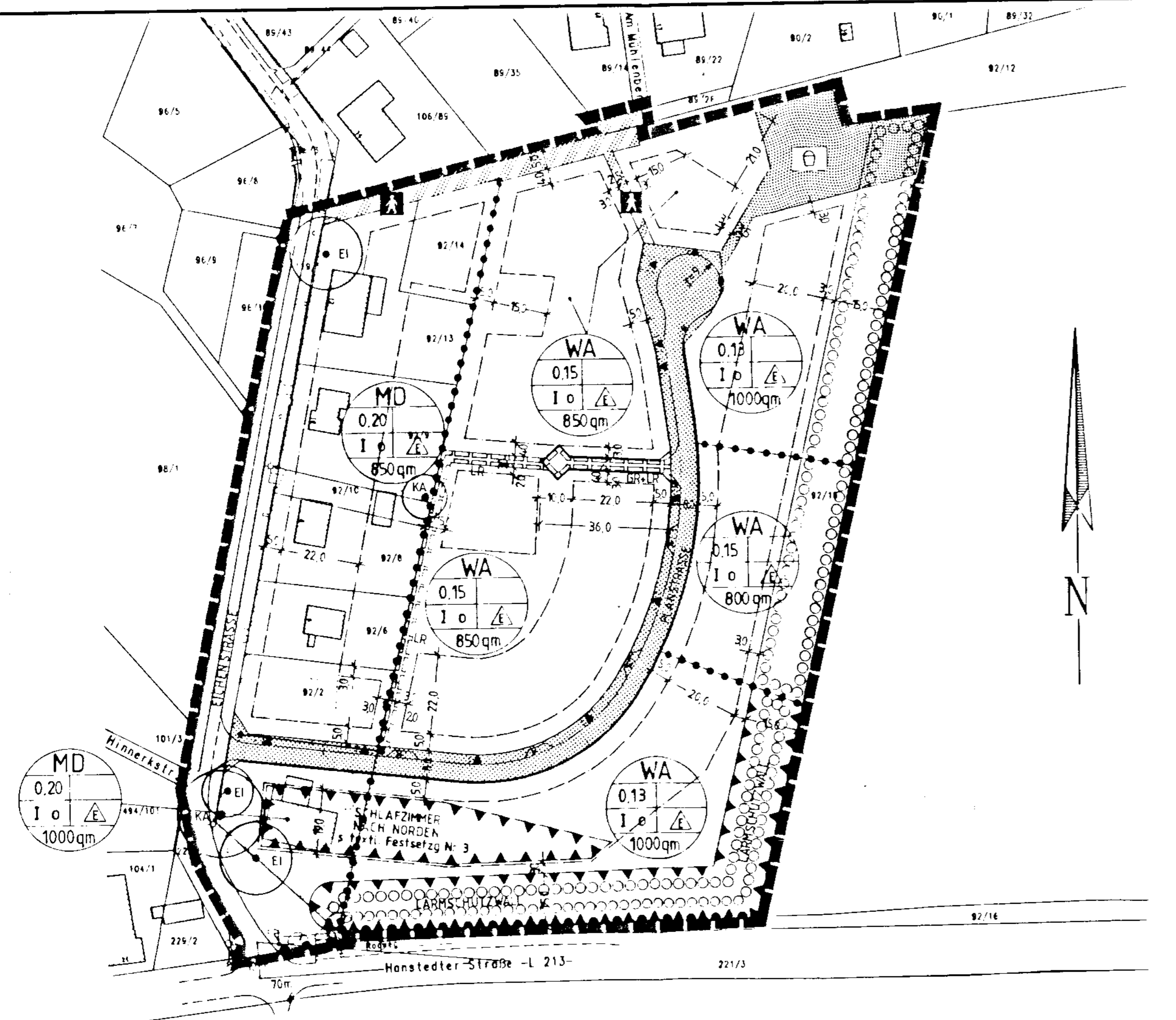
Asendorf, den 12.11.2001

.....
 Bürgermeister

(Siegel)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

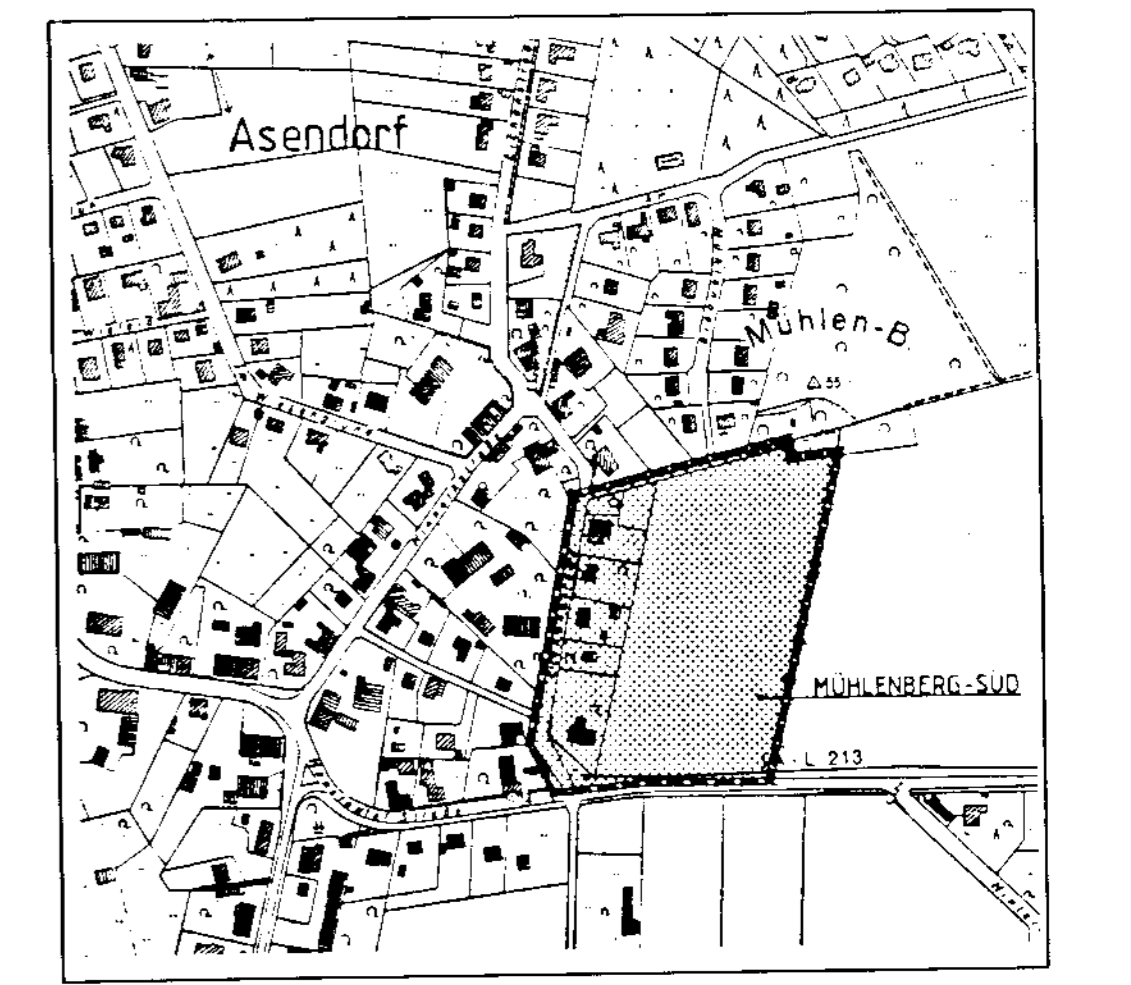
- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet
 Dorfgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 0,13 = GRZ = Grundflächenzahl
 1 = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 850 qm = Mindest-Grundstücksgröße
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen**
 Offene Bauweise
 Nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Straßenbegrenzungslinie
 Fußgängerbereich
 Einfahrt
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Grünflächen**
 Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Erhaltung von Bäumen EI = Eiche
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen KA = Kastanie
- Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 LR = Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
 GR+LR = Mit Geh- u. Fahrrechten und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 Nutzungsgrenze
 Sichtdreieck (nachrichtlich)



Für diesen Bebauungsplan gelten folgende Rechtsvorschriften:

- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Gemeinde Asendorf
Bebauungsplan
„Mühlenberg – Süd“
 mit örtlichen Bauvorschriften



begl. Ausfertigung

HUFENBACH / RIECKMANN

BÜRO FÜR ORTSPLANUNG OLLSENER STR. 6
 21271 HANSTEDT

DATUM : 31.10.2001 BLATT-NR.: 1
 BLATT-GR.: 95,0/60,0