

# Gemeinde Egestorf - Bebauungsplan "Kuhlhof"



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BPLAN "KUHLMHOF"

- Für den landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Flurstück 87/11 sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).
- Im MI sind Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
- Im WA wird für Einzelhäuser die Zahl der Wohnungen auf höchstens zwei begrenzt.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind zwischen der Straßengrenze und der vorderen Baugrenze unzulässig, ausgenommen hiervon sind Einfriedigungen.
- Für Baugrundstücke, an die eine Sickermulde der öffentlichen Straße angrenzt, ist max. eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von bis zu 4,0 m zulässig.
- Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, verregnen oder zu nutzen.
- Die Flächen, für die ein Bepflanzungs- und Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen wie Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Hasel, Holunder und Faulbaum zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für Flächen, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Bäume oder Sträucher ist eine Ersatzpflanzung gleicher Art spätestens in der folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

## VERFAHRENSVERMERKE

**PRÄAMBEL 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 Egestorf diesen Bebauungsplan "Kuhlhof" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Gleichzeitig ist die Aufhebung des bisherigen Bebauungsplans "Ortsgebiet Süd" für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kuhlhof" beschlossen worden.

Egestorf, den 25.02.2004  
 gez. Kruse  
 Bürgermeister  
 Siegel (Siegel)

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.07.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kuhlhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.06.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Egestorf, den 25.02.2004  
 gez. Kruse  
 Bürgermeister

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Egestorf, Flur 4, Maßstab 1:1.000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbsmäßige Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes v. 2. 7. 1985, Nds. GVBl. S. 187 in der z. 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: 18.12.1997). 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 (L), den 22.04.2004  
 Siegel  
 gez. I.A. Maack

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von dem Ingenieurbüro Heinrich-Martin Feuerbach, Undeloh, und dem Büro für Ortsplanung Peter Rieckmann, Stelle.

Undeloh/Stelle, den 23.02.2004  
 gez. Feuerbach  
 Feuerbach  
 gez. Rieckmann  
 Rieckmann

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.03.2003 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 06.06.2003 öffentlich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.06. bis 15.07.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Egestorf, den 25.02.2004  
 gez. Kruse  
 Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.11.2003 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 27.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05. bis 19.12.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Egestorf, den 25.02.2004  
 gez. Kruse  
 Bürgermeister

**Vereinfachte Änderung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am XX dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.  
 Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom XX Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum XX gegeben.

Egestorf, den XX  
 Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.02.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Egestorf, den 25.02.2004  
 gez. Kruse  
 Bürgermeister

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

Egestorf, den  
 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.

Egestorf, den  
 Bürgermeister

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

Egestorf, den  
 Bürgermeister

**Beglaubigung**  
Diese Ausfertigung des Bebauungsplans stimmt mit der Urschrift überein.

Egestorf, den 25.02.04  
 Bürgermeister

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeine Wohngebiete
  - MI Mischgebiete

- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,5 Geschossflächenzahl
  - 0,25 Grundflächenzahl
  - 1000 m<sup>2</sup> Mindestgrundstücksgröße
  - II Zahl der Vollgeschosse

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - O Offene Bauweise
  - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußgängerbereich

## 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- ▲ Abfallsammelplatz

## 6. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

## 4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Regenwasserrückhaltebecken

## 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

## 7. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Geländehöhe der Ok (Oberkante) Ausmuldung

## HINWEISE

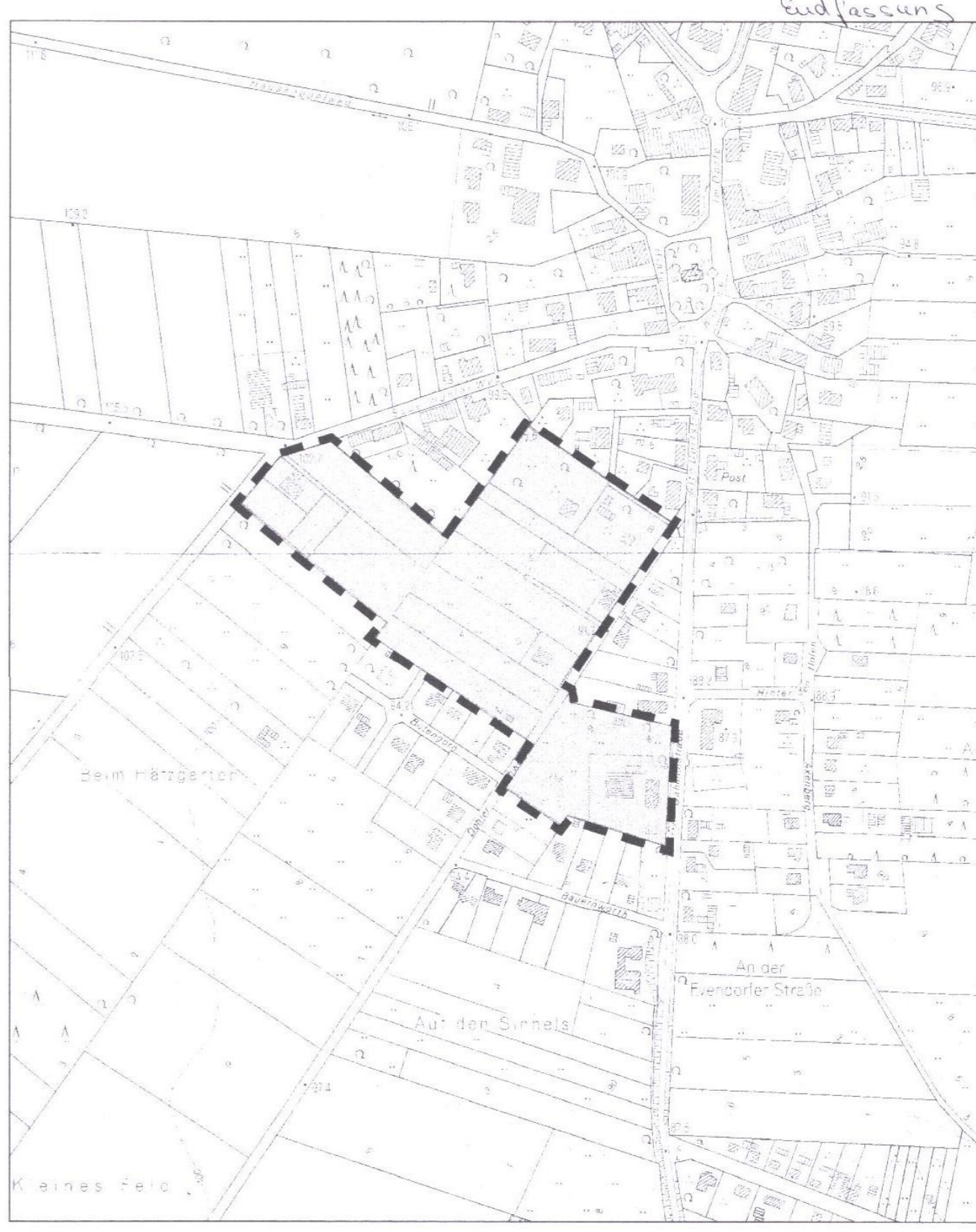
Für diesen Bebauungsplan gelten folgende Rechtsvorschriften:

- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- Örtliche Bauvorschrift für die Ortslage von Egestorf.
- Teilungsgenehmigungs-Satzung für das Gebiet des Bebauungsplans Kuhlhof der Gemeinde Egestorf.
- Der nicht im Gebiet des Bebauungsplans "Kuhlhof" zu erbringende Ausgleich nach Naturschutzrecht in Größe von 41.600 Werteinheiten wird auf dem gemeindeeigenen Flurstück 19/68, Flur 2, Gemarkung Egestorf, nach den Festsetzungen des Bebauungsplans "Auf dem kahlen Berge" wie folgt ausgeführt:
  - 22.138 qm naturnahe Gestaltung des Einstaubereiches und der Rieselflächen als Extensivwiese/Wildkrautflur/Sukzessionsfläche in wechselfeuchter Ausprägung mit Gehölzen.
  - 3.560 qm Pflanzung von Gehölzgruppen und Anlage von Extensivflächen nördlich der Einstauffläche.
  - 6.171 qm Anlage einer Streuobstwiese nördlich der Einstauffläche.

Der Bebauungsplan "Ortsgebiet-Süd" der Gemeinde Egestorf wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kuhlhof" aufgehoben.

## GEMEINDE EGESTORF

### Bebauungsplan "Kuhlhof"



Ortsplanung: Dipl.-Verw. Peter Rieckmann  
 Heinfelder Straße 11  
 21435 Stelle  
 Tel. 04174-2958  
 Fax: 04174-712620

Ingenieurbüro Feuerbach  
 Osterdiecksfeld 8  
 21274 Undeloh  
 Tel. 04189-383  
 Fax: 04189-8995

Landkreis : Harburg  
 Gemeinde : Egestorf  
 Gemarkung : Egestorf  
 Flur : 4  
 Maßstab : 1 : 1.000

