

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemeinde Undeloh, Gemarkung Undeloh, Flur 2, Maßstab 1 : 1.000

Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtwirtschaftliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).

Die Planunterlage entspricht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.11.2002). 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.

Scheeßel, den 26.05.2004

Siegel gez. Schröder

Planverfasser

Der Bebauungsplan "Lehmkuhlen" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Berater der Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Februar 2004 gez. Geffers

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Undeloh hat in seiner Sitzung am 20. Mai 2003 die Aufstellung des Bebauungsplans "Lehmkuhlen" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Beschluss wurde durch Aushang vom 05. August 2003 bis 12. September 2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17. November 2003 dem Entwurf des Bebauungsplans "Lehmkuhlen" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 19. November 2003 bis einschließlich 08. Januar 2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans "Lehmkuhlen" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Donnerstag, den 04. Dezember 2004 bis einschließlich Montag, den 05. Januar 2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan "Lehmkuhlen" mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 24. März 2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan "Lehmkuhlen" mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan "Lehmkuhlen" mit örtlicher Bauvorschrift bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Undeloh, den 30.07.2004

Der Bürgermeister
gez. Homann

Siegel

Inkrafttreten

Die Gemeinde Undeloh hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.07.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan "Lehmkuhlen" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 29.07.2004 rechtsverbindlich geworden.

Undeloh, den 01.08.2004

Der Bürgermeister
gez. Homann

Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Undeloh, den 15.08.2005

Der Bürgermeister
gez. Homann

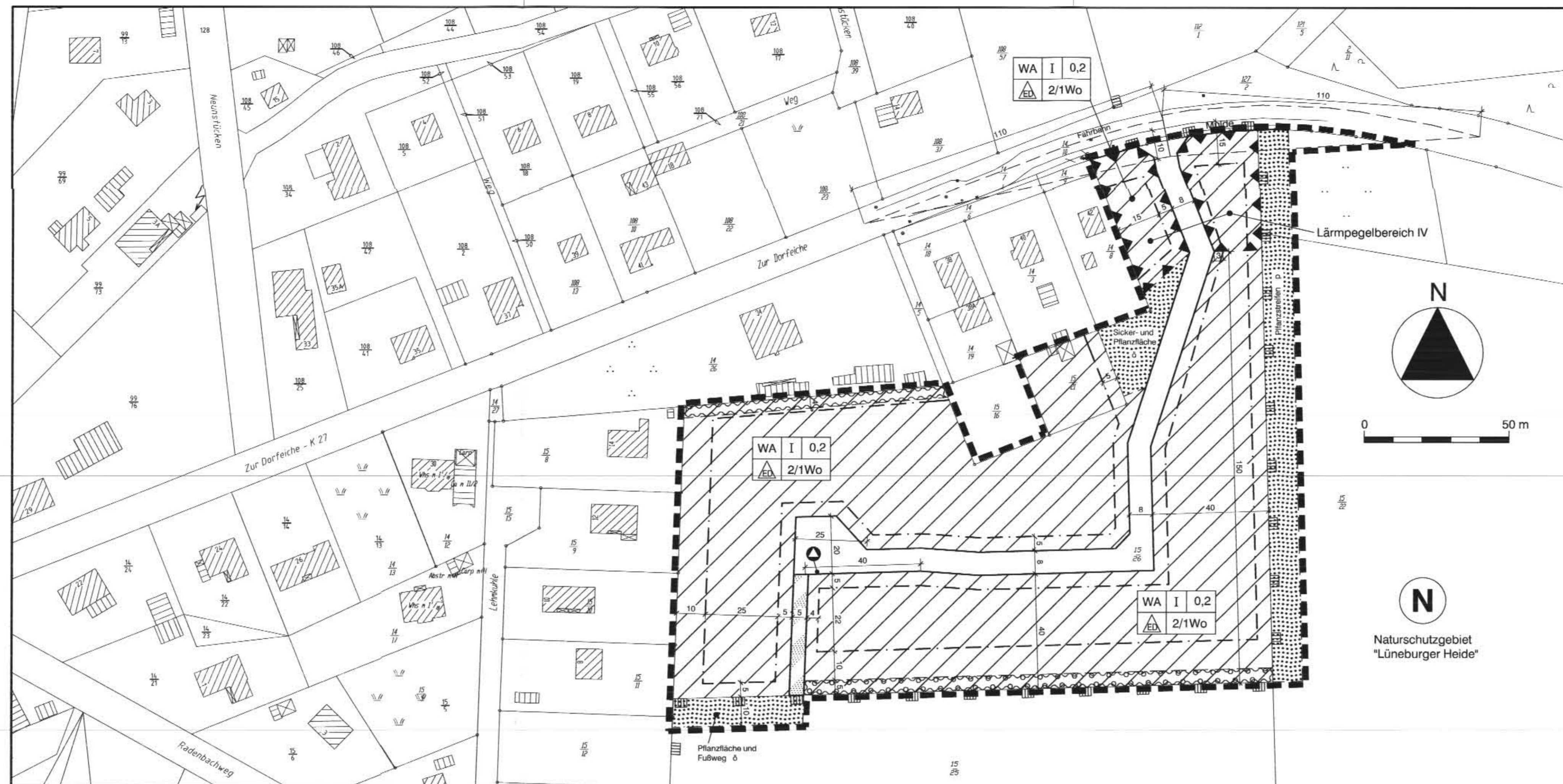
Siegel

Mängel der Abwägung

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

Undeloh, den 15.08.2005

Der Bürgermeister



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1 Versicherung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

§ 2 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß §§ 69 und 69 a NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.

2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 Abs. 5 NBauO.

HINWEIS

Zusätzlich zu den ökologischen Anforderungen der örtlichen Bauvorschrift für den Bebauungsplan "Lehmkuhlen" gelten im Plangebiet die Vorschriften der "Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für die Ortslagen von Undeloh und Wesel" in der Fassung der 1. Änderung (in Kraft getreten am 17.06.2004).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Naturschutzgebiet "Lüneburger Heide"

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplans "Lehmkuhlen" mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Undeloh mit der Urschrift wird beglaubigt.

Undeloh, den 15.08.2005

Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Passiver Schallschutz

In dem festgesetzten Lärmpegelbereich IV, d. h. maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A) sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für diesen Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5, (Nds. MBl. 1991, S. 259) erfüllen.

§ 2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Als Wohngebäude gilt bei einem Doppelhaus die sog. „Doppelhaushälfte“. Durch die Festsetzung „2/1Wo“ der Planzeichnung werden in einem Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zugelassen. In einer Doppelhaushälfte wird nur eine Wohnung zugelassen.

§ 3 Nebenanlagen und Garagen

Garagen im Sinne des § 12 BauNVO einschließlich überdachter Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straße, die das Grundstück erschließt, und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze nicht zulässig. Das gilt nicht auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen dem Südrand der festgesetzten Sichtflächen und den südlich anschließenden Baugrenzen.

§ 4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg"

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ dient auch der Verkehrserschließung der anliegenden Grundstücke, die nur über diesen Weg zu erreichen sind.

§ 5 Sichtfeld

Im Sichtfeld sind Nutzungen unzulässig, die zu einer Sichtbehinderung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m - gemessen von der Fahrhahnoberfläche - führen.

§ 6 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern“ ist mit standortheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist wie folgt durchzuführen: Mit Bäumen (Stammumfang 18/20 cm), Heistern 150/175 cm und zweimal verpflanzten Sträuchern, je nach Art der Sortierung 60/80 cm, 80/100 cm oder 150/150 cm. Dabei sind je 100 m² 3 Bäume, 5 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850), auf Grund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.d.F. der Neubekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.12.2003 (Nds. GVBl. S. 446), hat der Rat der Gemeinde Undeloh diesen **Bebauungsplan "Lehmkuhlen" mit örtlicher Bauvorschrift**, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als **Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Undeloh, den 24. März 2004

Siegel

gez. Homann
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet WA
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!
- 2/1 Wo
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

- 0,2
Grundflächenzahl (GRZ)
- I
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußweg Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtfeld Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!

Grünflächen

- Grünflächen, ö = öffentlich, p = privat
Die Zweckbestimmung wird durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!

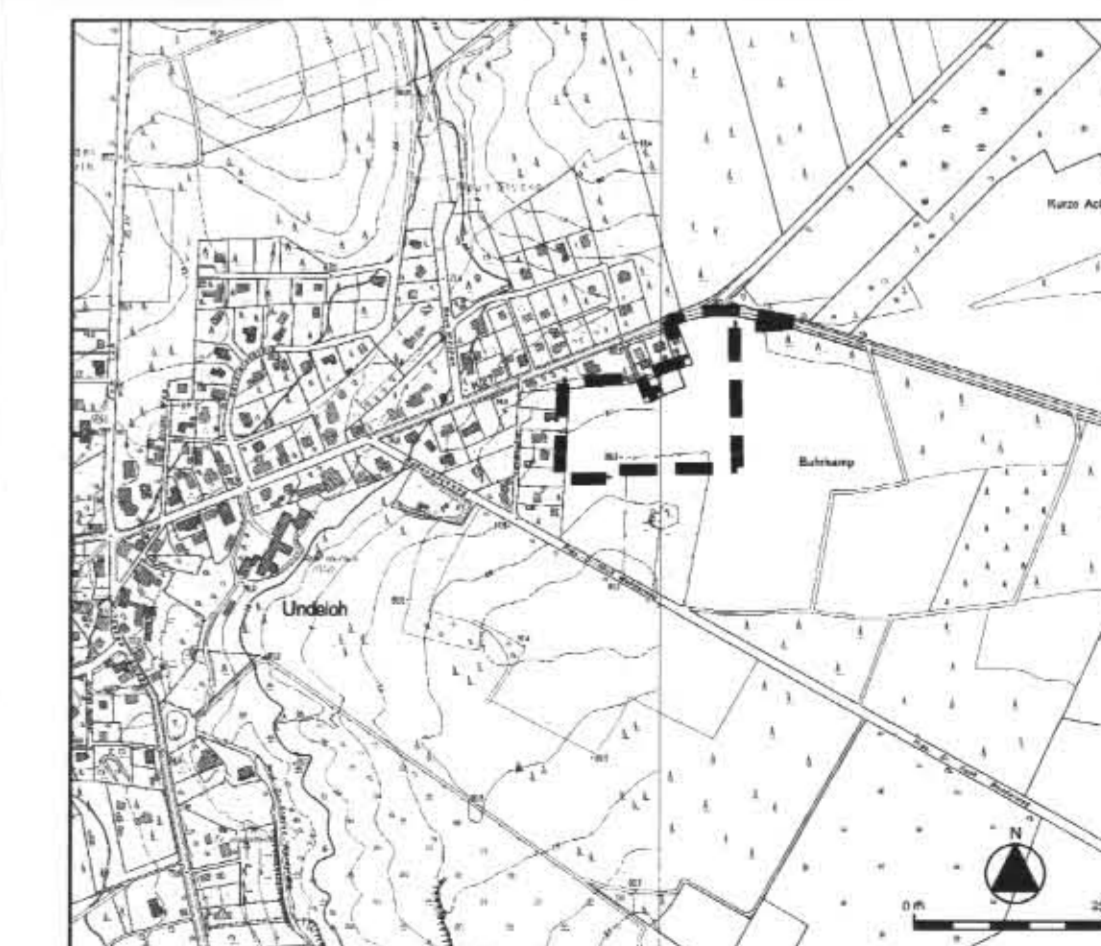
Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
hier: Sickermulde
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!
- Mülltonnenstandplatz zum Abstellen von Mülltonnen am Abfuhrtag
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Landkreis Harburg Gemeinde Undeloh

Bebauungsplan "Lehmkuhlen"

mit örtlicher Bauvorschrift
Satzung - beglaubigte Abschrift -
Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1 : 5.000 © AVKV

Bearbeitung:

Königsstraße 14A
30449 Hannover
Tel. (0511) 44 92 98
Fax (0511) 44 94 40
Internet: www.geffers-planung.de
E-Mail: gefers@geffers-planung.de

Diplom-Volkswirt
Eike Geffers
Bauingenieur
Architekt
Stadt- und Landschaftsplanung

In Zusammenarbeit mit:

Susanne Vogel
Dipl.-Ing. Architektin
Stadtplanung