

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,2 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baugrenzen

— Baugrenze

E nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

W Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wohnstraße

— · — · — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

⦿ Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

6. Grünflächen

P Private Grünfläche

7. 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

8. Sonstige Planzeichen

⌚ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Meninger Weg

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 „Meninger Weg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Undeloh, den 28.09.2005


Der Bürgermeister -

Aufstellungsbeschluss. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Undeloh hat in seiner Sitzung am 03.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans „Meninger Weg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Undeloh, den 15.10.2005


Der Bürgermeister -

Planunterlage. 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 Planunterlage entspricht 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) 4 25 65/6 Fax 04131 - 4 14 06

Lüneburg, den 31.08.2005

- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.09.2004 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 27.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom 15.07.2005 bis 17.08.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Undeloh, den 15.10.2005


Der Bürgermeister -

Satzungsbeschluss. Der Rat der Gemeinde Undeloh hat den Bebauungsplan „Meninger Weg“ nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.09.2005 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Undeloh, den 16.10.2005


Der Bürgermeister -

Inkrafttreten. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.10.2005 im Amtsblatt Nr.: 43 für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 28.10.05 rechtsverbindlich geworden.

Undeloh, den 28.10.2005


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.

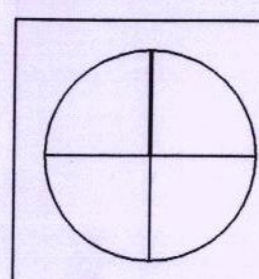
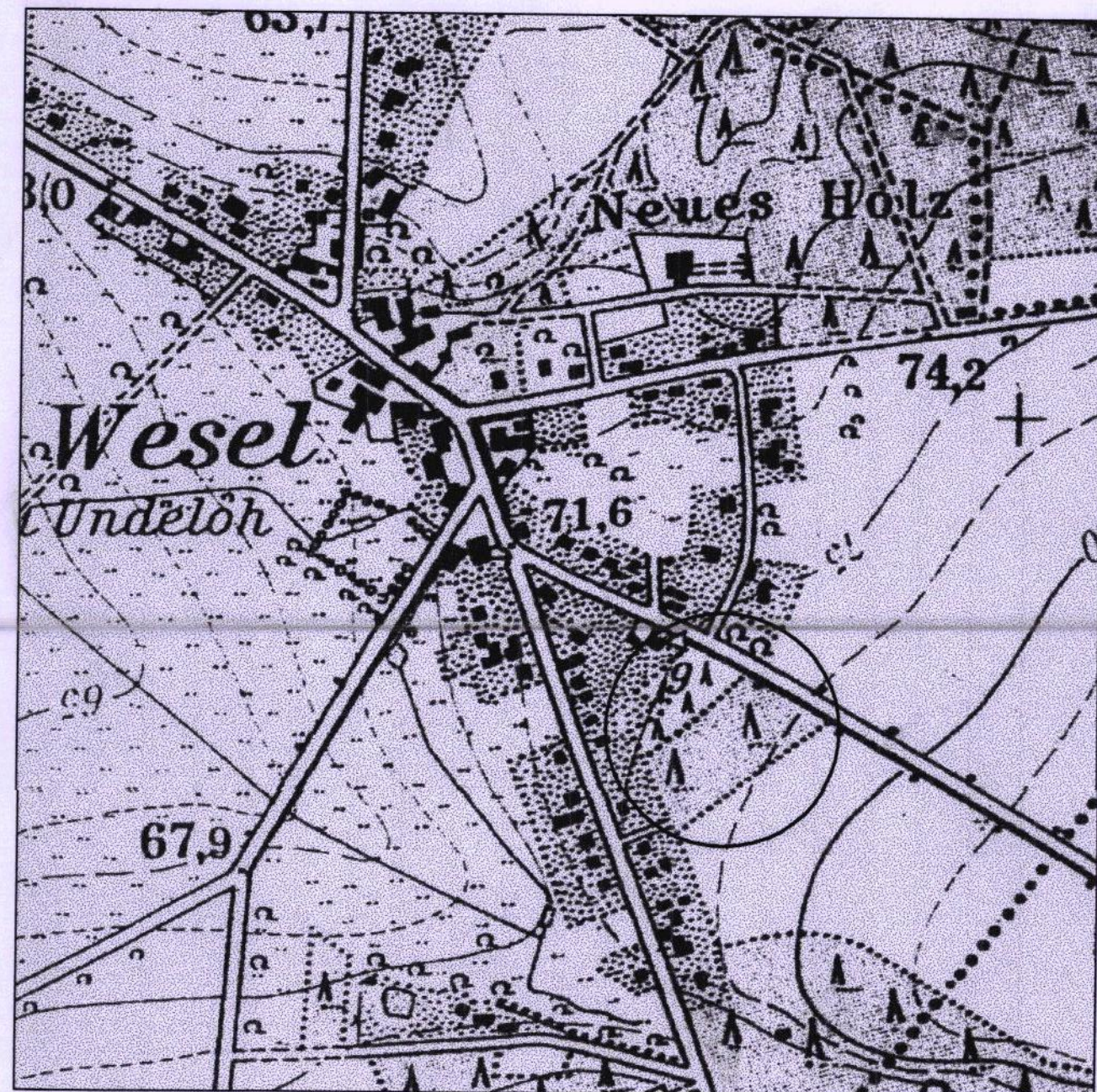
Undeloh, den

- Der Bürgermeister -

GEMEINDE UNDELOH

LANDKREIS HARBURG

BEBAUUNGSPLAN MENINGER WEG



M. 1:1000

v. MANSBERG WISKOTT + PARTNER
ARCHITECTEN BDA DIPL.-ING.
SCHILLERSTRASSE 15 21335 LÜNEBURG
POSTFACH 17 27 21307 LÜNEBURG
TEL. (0 41 31) 4 25 65/6 FAX (0 41 31) 4 14 06
mansberg-wiskott@t-online.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 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)
- 1.2 Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen bis zu 70 % überschritten werden. Von diesen 70 % darf höchstens die Hälfte versiegelt werden (z.B. für Garagen, Carports u.ä.). Ansonsten sind die Anlagen in wasserundurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Stellplätze, Zufahrten). Geeignete Materialien sind: Grandbefestigung, großflüßiges Pflaster mit Drainfuge und Rasenansaat, Schotterrasen sowie Rasengittersteine. (§ 9 Abs. 20 BauGB in Bezug zu § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB und § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO)

2. Nebenanlagen / Garagen / Stellplätze / Zufahrten

- 2.1 Das Errichten von Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) ist innerhalb eines Abstandes von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen (s. Hinweis). (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
- 2.2 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)

3. Grünordnung / Landschaftspflegerische Maßnahmen

- 3.1 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 Nm. 20 + 25 und Abs. 1a BauGB)
- 3.2 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 Nm. 20 + 25 und BauGB)
- 3.3 Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihe, z.B. als Grundstückseinfriedung, ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.4 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 Nm. 20 + 25 und Abs. 1a BauGB)
- 3.5 Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die unbelasteten Niederschlagswässer auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Ist eine solche dezentrale Rückhaltung aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands gänzlich nicht möglich, ist auf Antrag eine Einleitung der überschüssigen Wässer in den Regenwasserkanal / Vorfluter zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 16 BauGB)

Hinweis

Gem. § 24 Niedersächsisches Straßengesetz sind Hochbauten jeder Art innerhalb eines Streifens von 20 m ab Fahrbahnrand der K 27 unzulässig.

Gem. § 14 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz ist jeder archäologisch relevanter Bodenfund der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.2001 (BGBl. I S. 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.1997 (Nds. GVBl. S. 422)