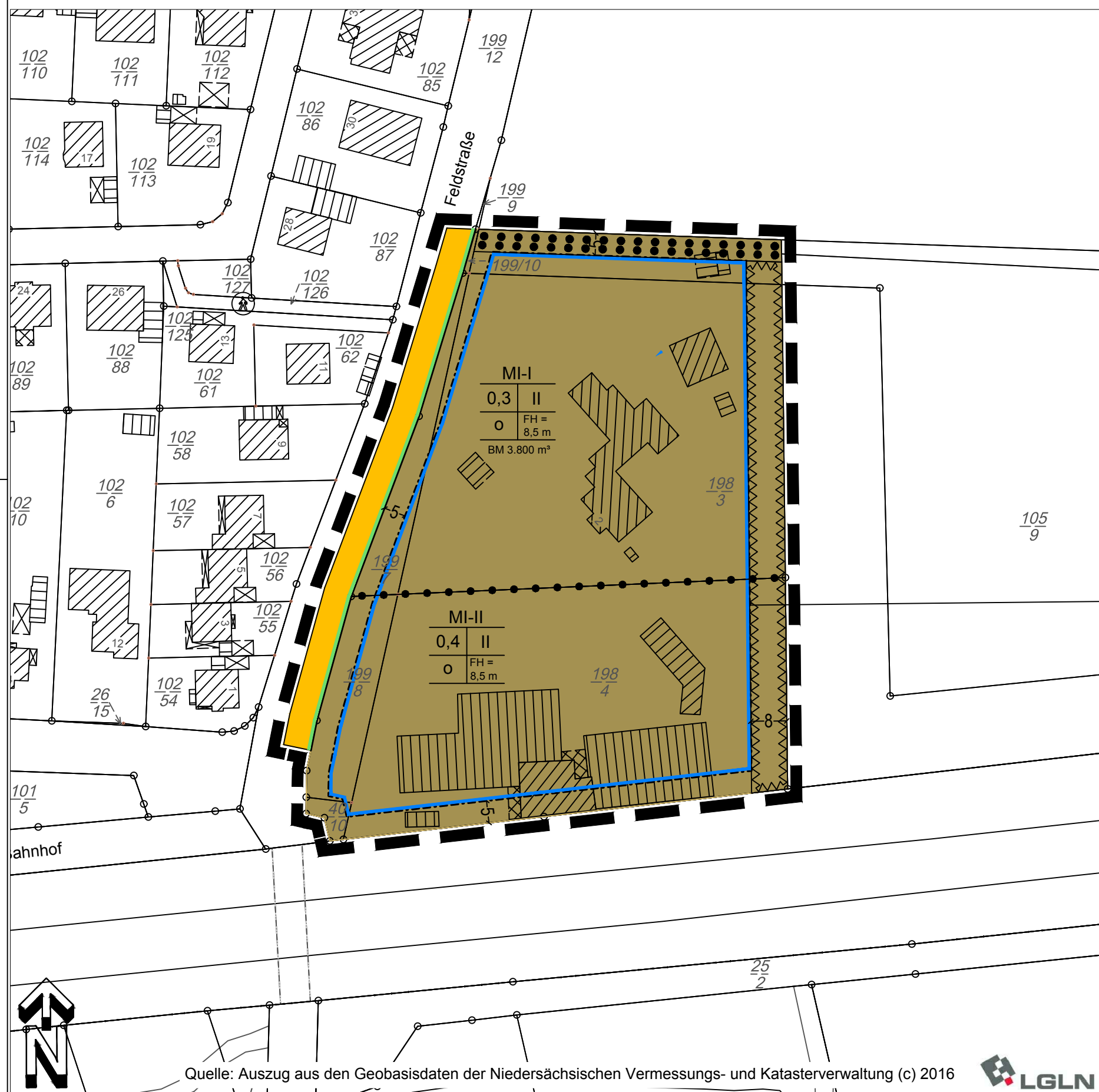


Satzung der Gemeinde Wendisch Evern

Bebauungsplan Nr. 17 "Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 6 BauNVO)

Mischgebiet: MI-I und MI-II

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

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

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Nutzungsschablone

1	2	3
2	3	4
4	5	6

- Art der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Anzahl der Vollgeschosse (II) als Höchstmaß
- offene Bauweise (o)
- Firsthöhe (FH) als Höchstmaß
- Baumasse (BM) als Höchstmaß

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB; § 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandel
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten

Ausgeschlossen werden die Nutzungen

Ausnahmsweise sind jedoch Verkaufsstellen zulässig, die einer anderen baulich zulässigen Nutzung zugeordnet sind, in direkter funktionaler Verbindung und räumlicher Zuordnung zu dieser Nutzung stehen und dort Produkte des Betriebes verkauft werden. Die Verkaufsfläche der Verkaufsstelle darf dabei jedoch nicht mehr als 100 m² betragen.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Mischgebiet durch die Firsthöhe festgesetzt. Die Firsthöhe wird auf 8,5 m als Höchstmaß begrenzt. Als Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Firsthöhe gilt die Höhe der westlich an das Mischgebiet anliegenden Verkehrsstraße, „Feldstraße“. Die Höhe der Feldstraße ist anhand des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN 92) entsprechend des als Anlage zum Bebauungsplan beigelegten Höhenlageplanes zu ermitteln.

3. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Bauweise wird im Mischgebiet als offene Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise sind im MI-I nur Gebäudelängen von höchstens 30 m zulässig.

4. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Nur im MI-II darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen grundsätzlich nicht zulässig.

6. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich des Plangebietes örtlich zu versickern, dabei ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser nicht in den südlich des Plangebietes angrenzenden Raum der Bahnlinie gelangen kann.

7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind alle standortheimischen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortheimische Laubgehölze zu ersetzen.

Darüber hinaus sind im gesamten Geltungsbereich standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 70 cm zu erhalten und bei Abgang durch standortheimische Laubbaumarten (Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv., STU 12-14) zu ersetzen.

Im Wurzelraum der zu erhaltenden Bäume sind Abgrabungen und/oder Geländeaufhöhungen, bauliche Anlagen jeglicher Art und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie die Versiegelung von Flächen unzulässig. Gehölzbesichtigungen zur Baufeldräumung sind nur zwischen dem 01.10. und 28.02. zulässig.

8. Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Parkplätze, Stellplätze, Wege und Grundstückszufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

I. Gestaltung der Außenwände

- Bei Neubauten von Wohngebäuden einschließlich Garagen und Nebenanlagen sind für die Ansichtsflächen der Außenwände nur folgende Materialien zulässig:
 - Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen
 - Sichtbares Holzfachwerk mit Aufschalung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen. Putzmauerwerk aus ungemustertem Feinputz (Korngröße maximal 2,5 mm). Strukturierte und gemusterte Putze sind unzulässig.
 - Holzfassade in Boden-Deckelschalung

Carports dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden.

Die Farben der Wandmaterialien müssen in den Farbtönen rot bis rot-braun (Farbtöne nach RAL 2001, 2002, 3000 bis 3003, 3009, 3001, 3013, 3016, 3031 oder 8004) oder in weißen Farbtönen (Farbtöne nach RAL 9001, 9002, 9003, 9010 oder 9016) gehalten sein. Aus den roten bis rot-braunen Farbtönen sind auch handelsübliche Mischungen zulässig. Gleiches gilt für die weißen Farbtöne. Eine Mischung der roten bzw. rotbraunen Farbtöne mit weißen Farbtönen ist hingegen unzulässig. Bei Holzfassaden in Boden-Deckelschalung dürfen darüber hinaus graue und silbergraue Farbtöne verwendet werden.

In Holzbauweise errichtete Carports dürfen auch mit farblosem oder in Holzfarbtönen pigmentiertem Lasurenanstrich gestrichen sein.

Bei Neubauten von Wirtschafts- und Gewerbegebäuden dürfen neben der in Ziffer 1 beschriebenen Materialien und Farben auch folgende Materialien und Farben für die Ansichtsflächen der Außenwände verwendet werden:

- Trapezbleche und Faserzementwellplatten in den Farbtönen rot bis rot-braun (Farbtöne nach RAL gemäß Ziffer 1 mit Ausnahme der weißen RAL-Farbtöne) und grün (Farbtöne nach RAL 6001 bis 6003, 6020, 6022, 6025 oder 6035) sowie in grauen und silbergrauen Farbtönen.

b) Bei Wirtschafts- und Gewerbegebäuden sind transparente Wandbekleidungen zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen, die dem Betrieb von Wirtschafts- und Gewerbebetrieben dienen, gelten die örtlichen Bauvorschriften gemäß Ziffer 1.

3. Bei An- und Umbauten im Altgebäudebestand dürfen für Gebäudefassaden ausnahmsweise auch die Materialien und Farben der bestehenden Gebäude verwendet werden.

II. Dachgestaltung

1. Hauptgebäude dürfen nur mit Sattel-, Walm, Krüppelwalm, Mansarddächern oder gegeneinander versetzten Pultdächern gestaltet sein. Walm-, Krüppelwalmdächer oder gegeneinander versetzte Pultdächer sind mit Neigungen zwischen 30° und 50° zu versehen, wobei die Walmes auch mit einer Neigung von mehr als 50° errichtet werden dürfen. Satteldächer dürfen bereits mit einer Neigung ab 15° errichtet werden. Bei Mansarddächern ist die Mansarde mit einer Neigung zwischen 65° und 73° zu versehen.

2. Dachgauben sind erst ab einer Dachflächenneigung von 40° zulässig und dürfen eine gesamte Länge von maximal 50 % der ihnen zuzuordnenden Hauslänge nicht überschreiten. Der lichte Abstand von Dachgauben zur Traufe und zum First muss jeweils mindestens drei Ziegelreihen betragen.

3. Bei Wirtschafts- und Gewerbegebäuden sind ungeachtet der Ziffer II.1 auch Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 3° sowie Pultdächer mit einer Neigung von weniger als 20° zulässig.

4. Die Dacheindeckung ist in den Farbtönen rot, rot-Braun, anthrazit oder schwarz herzustellen (Farbtöne nach RAL 2001, 2002, 3000 bis 3003, 3009, 3013, 3031, 7016, 7021, 8004, 9005, 9011 oder 9017). Bitumendachbahnen sind nur bei Gebäuden mit einer Grundfläche von weniger als 54 m² zulässig.

III. Regenerative Energien

Materialien und baulich notwendige Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Solarenergie, sind ausdrücklich zulässig. Es muss mindestens ein Abstand von 0,5 m zum Randabschluss des Daches eingehalten werden.

IV. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gemäß § 14 NDSchG unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüneburg ist unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wendisch Evern diesen Bebauungsplan Nr. 17 "Feldstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Wendisch Evern, den ___/___/20__

.....
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Stand vom Januar 2016
Landkreis Lüneburg, Gemeinde Wendisch Evern
Gemarkung: Wendisch Evern, Flur 1
Maßstab 1 : 1.000

Vervielfältigung: Die diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt.

Geometrie: 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 neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen. Diese Bescheinigung gilt nur für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Lüneburg, den ___/___/20__

.....
Katasteramt Lüneburg

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Niedersächsische Landesgesellschaft, Geschäftsstelle Lüneburg, Wedekindstraße 18, 21337 Lüneburg
Lüneburg, den ___/___/20__

.....
Lehnig / Davydenko

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wendisch Evern hat in seiner Sitzung am ___/___/20__ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der zugehörigen Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ___/___/20__ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der zugehörigen Begründung haben vom ___/___/20__ bis zum ___/___/20__ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wendisch Evern, den ___/___/20__

.....
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wendisch Evern hat den Bebauungsplan Nr. 17 "Feldstraße" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie die Begründung nach Abwägung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ___/___/20__ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Wendisch Evern, den ___/___/20__

.....
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 17 "Feldstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ___/___/20__ im Amtsblatt für den Landkreis Nr. ___ bekanntgemacht worden. Er tritt somit nach dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Wendisch Evern, den ___/___/20__

.....
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 17 "Feldstraße" sind beachtliche Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften, beachtliche Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie beachtliche Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wendisch Evern, den ___/___/20__

.....
Gemeindedirektor

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wendisch Evern, den ___/___/20__

.....
Gemeindedirektor

Gemeinde Wendisch Evern

Landkreis Lüneburg Bebauungsplan Nr. 17 "Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften

ENTWURF



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (c) 2016



Maßstab 1 : 1.000

Stand: November 2017