

**BEBAUUNGSPLAN**  
"Grauen Ortszentrum"  
-- 2. Änderung und Erweiterung

Fassung: März 2005 (App-GO-2Ä-ps)

DIP.-ING. RALF PETERSEN  
BERATENDER INGENIEUR - STADTPLANER UND  
BÜRO FÜR STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN

Lindend. 39 Telefon 04105/2863  
21218 Seewetal Telefax 04105/12735

**PRÄAMBEL**  
**UND AUSFERTIGUNG**

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 19 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Appel den Bebauungsplan „Grauen Ortszentrum“ -- 2. Änderung und Erweiterung, bestehend aus der PLANZEICHNUNG und den TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, als Satzung beschlossen:

Appel, den 01.08.2005 gez. Siegel gez. P. Matthias  
Bürgermeister

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Für diesen Bebauungsplan -- 2. Änderung und Erweiterung ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) maßgebend.

**TEILWEISE AUFHEBUNG DES**  
**BEBAUUNGSPLANES**  
„Grauen Ortszentrum“

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Grauen Ortszentrum“ -- 2. Änderung und Erweiterung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grauen Ortszentrum“ für die Teile außer Kraft, die überdeckt und ersetzt werden.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**FESTSETZUNGEN**

	ART DER BAULICHEN NUTZUNG / MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE, BAUGRENZE
	Dorfgebiete
	Grundflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	Je Wohngebäude nur 2 Wohnungen zulässig
	Grundstücksmindestgröße

	VERKEHRSLÄCHEN
	Strassenverkehrsflächen
	Strassenbegrenzungslinie
	Strassenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Fuss- und Radweg

	FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
	Umgranzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
	Umgranzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

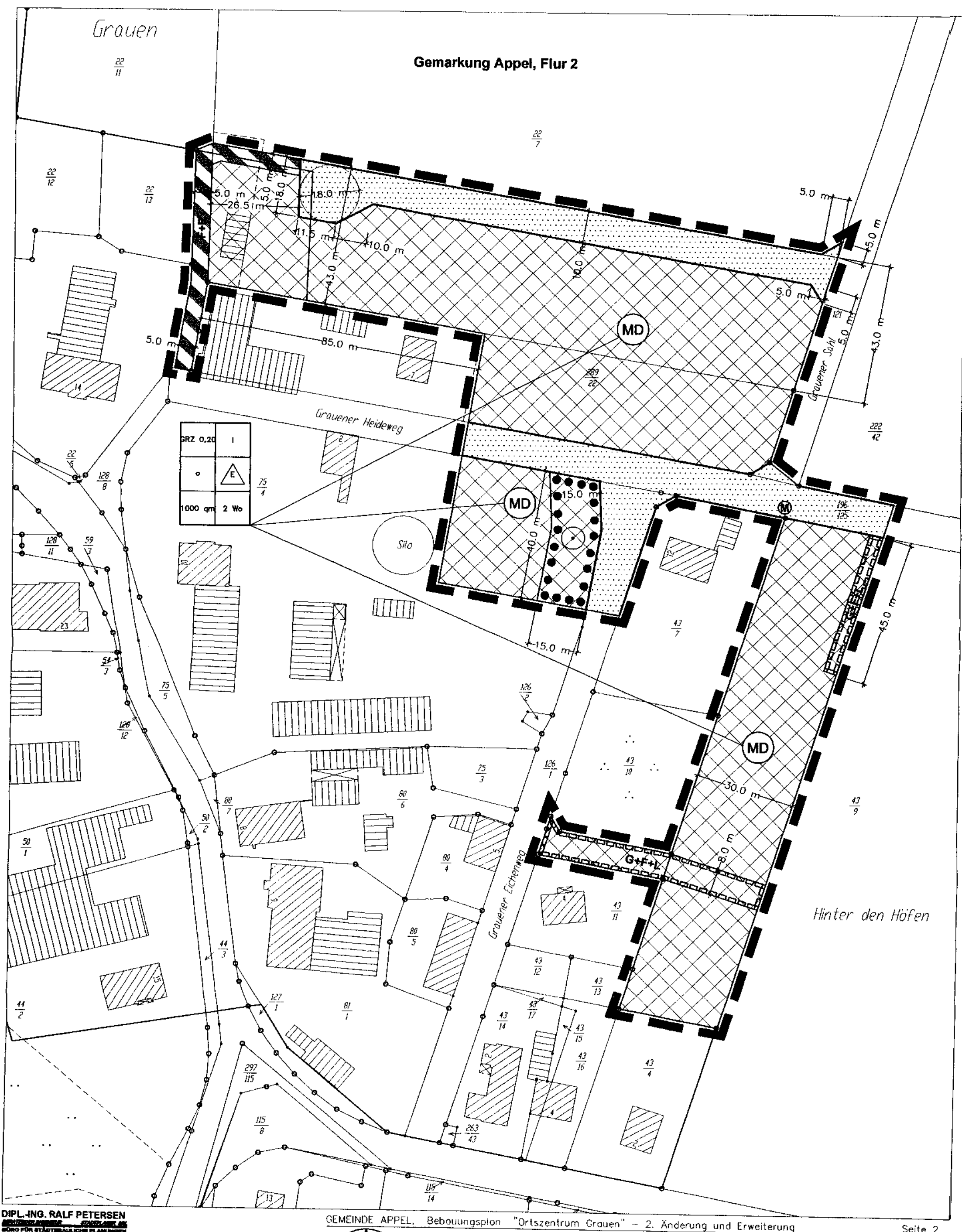
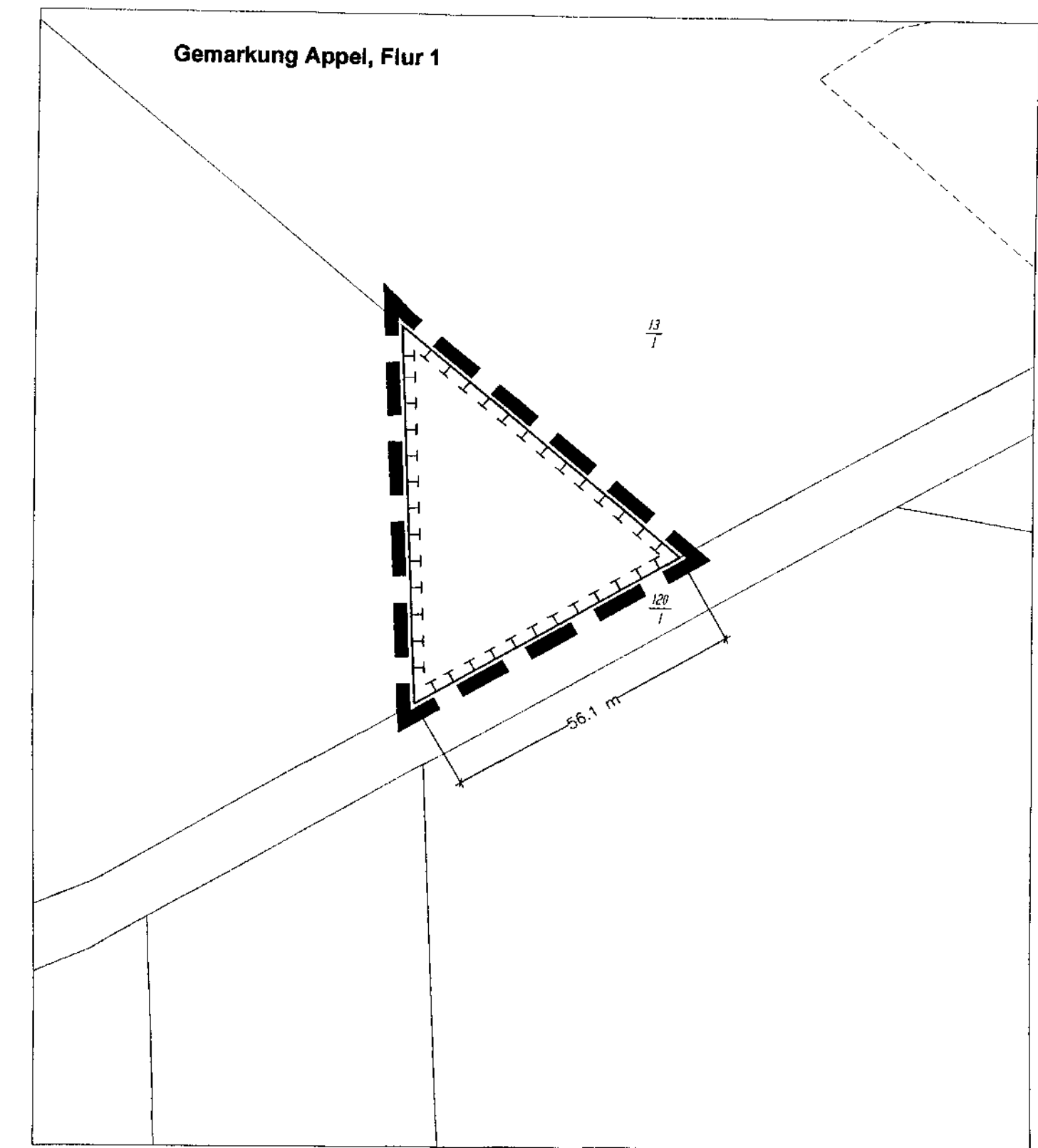
	SONSTIGE PLANZEICHEN
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Grauen Ortszentrum"
--	--

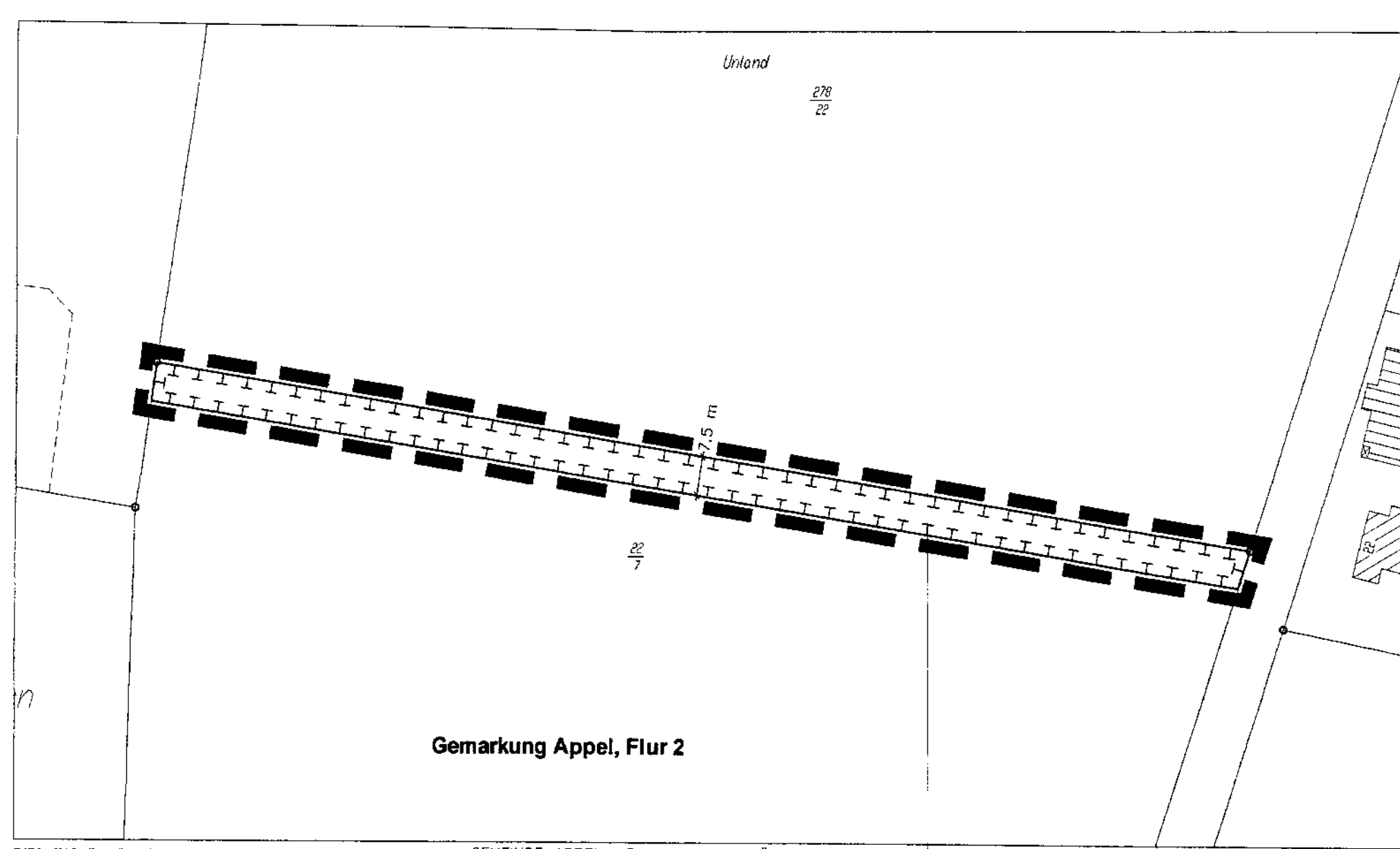
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Grauen Ortszentrum" -- 2. Änderung und Erweiterung
--	---

	Sammelplatz für Abfallentsorgung ausserhalb der Fahrbahnflächen, Mindestgröße 6 qm
--	--

**PLANZEICHNUNG**  
TEILBEREICH D

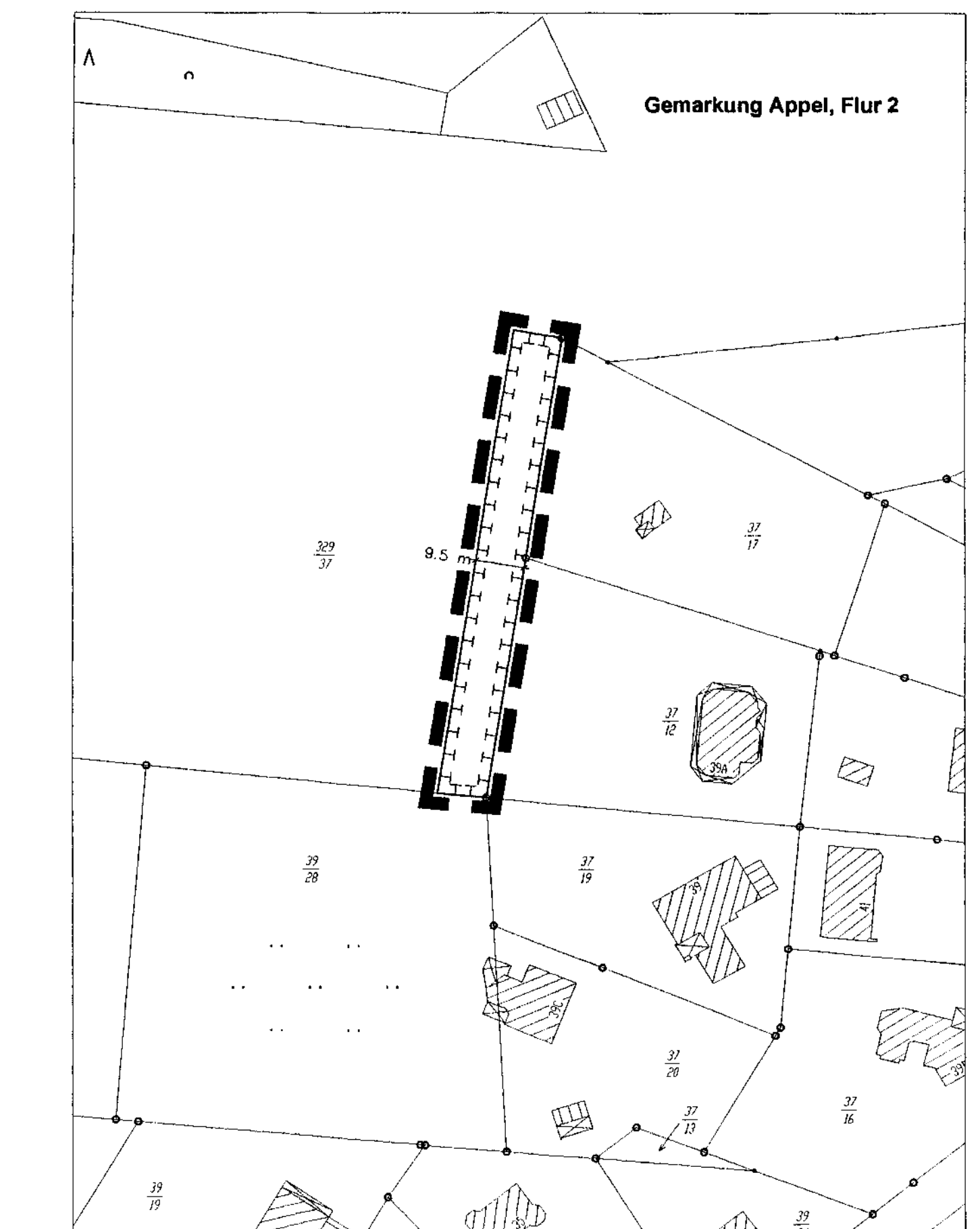


**PLANZEICHNUNG**  
TEILBEREICH A



**PLANZEICHNUNG**  
TEILBEREICH B

**PLANZEICHNUNG**  
TEILBEREICH C



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**I. ZUR BAULICHEN NUTZUNG**

**1. Ausnahme von der Grundflächenzahl**

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,20 darf bis zu einer Grundflächenzahl von 0,25 überschritten werden, wenn die zusätzliche Grundfläche ausschließlich für die Hauptanlage zuzurechnende Terrassen und Freisitze genutzt wird.

**2. Zusätzliche Bindung zur Zahl der Wohnungen**

Je vollendete 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist maximal eine Wohnung zulässig.

**3. Zusätzliche Nutzung des Fuß- und Radweges**

Die bisherige Nutzung des Fuß- und Radweges als verkehrliche Zuwegung zu den Flurstücken 22/11, 22/12 und 22/13 ist weiterhin zulässig.

**II. ZUR GRÜNORDNUNG**

**1. Anforderungen an Anpflanzungen**

- Für die nachfolgend festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Arten gemäß Pflanzliste (s. *Anhänge im Anhang zur Begründung*) zu verwenden.
- Anzupflanzende großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 18 cm in 1 m über dem Erdboden aufweisen.
- Im Wurzelbereich anzupflanzender Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12 qm anzulegen.

**2. Anforderungen an die Erhaltung von Bepflanzungen sowie Pflanzgebote**

- Bei Abgang von Bäumen innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, die in einer Höhe von 1,4 m über der Geländeoberfläche einen Stammumfang von mindestens 1,4 m aufweisen, sind Ersatzpflanzungen der selben Gehölzart vorzunehmen.

- Die Straßenverkehrsflächen sind mindestens einseitig mit einer Baumreihe aus heimischen, standortgerechten und großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Der Stammumfang muss mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Der durchschnittliche Abstand der Bäume darf 15 m nicht überschreiten. Der nicht versiegelte Anteil der Verkehrsflächen ist als offener Bodenbereich zu gestalten und mit einem kräuterreichen Landschaftsgras zu begrünen. Innerhalb dieser Flächen ist eine Mulde zur Versickerung des auf den versiegelten Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers anzulegen.

**3. Maßnahmen auf den Flächen für Maßnahmen**

Auf den in den Planzeichnungen der Teilbereiche B bis D festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß den nachfolgenden Angaben Strauch-Baumhecken anzulegen sowie Halbruderale Gras- und Hochstaudenflächen zu entwickeln:

- Für die Hecken sind die in der Pflanzliste (*Anhang zur Begründung*) genannten Arten zu verwenden.
- Die Sträucher und Bäume sind in einem Abstand in der Reihe und zwischen den Reihen von 1,5 x 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen.
- Der Anteil der als Hochstamm oder Heister zu pflanzenden Bäume hat mindestens 5 vom Hundert zu betragen.
- Auf der Maßnahmenfläche im Teilbereich B (*Flur 2, Flurstück 22/7*) ist entlang der nördlichen Flurstücksgrenze eine dreireihige Strauch-Baumhecke anzulegen.
- Auf der Maßnahmenfläche im Teilbereich C (*Flur 2, Flurstück 32/9/37*) ist entlang der östlichen Flurstücksgrenze eine vierreihige Strauch-Baumhecke anzulegen.
- Auf der Maßnahmenfläche im Teilbereich D (*Flur 1, Flurstück 13/1*) ist entlang der Westgrenze eine fünfreihige Strauch-Baumhecke anzulegen.
- Der nicht mit Gehölzen beplante Teil der Maßnahmenflächen ist durch natürliche Entwicklung (Sukzession) zu einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte zu entwickeln. Entkusselungen sind zulässig.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**HINWEIS**

Auf Grundlage der Überleitungsvorschriften des EAG Bau wird das Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung der Vorschriften des Baugesetzbuches zu Ende geführt.

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: digitaler Auszug aus der Liegenschaftskarte (GALK), Gemarkung Appel, Flur 1 und 2, Maßstab 1:1000 (4.4.105/2004)  
Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens durch kommunale Körperschaften ist gestattet (§ 5 Abs. 3, Satz 2 Nr. 2 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NvrmG) vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.02.2004).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen, den 09.08.2005 gez. Siegel gez. Stühf  
Katasterbehörde  
Behörde für Geoinformation, Landesentwicklung und Liegenschaften (GLL) Lüneburg  
Katasteramt Winsen (Luh)

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von  
DIP.-ING. RALF PETERSEN  
BERATENDER INGENIEUR - STADTPLANER UND  
BÜRO FÜR STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN  
Seewetal-Wittenberg, den 01.08.2005 gez. Siegel gez. R. Petersen  
Planverfasser

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans „Grauen Ortszentrum“ -- 2. Änderung und Erweiterung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 7.10.2004 öffentlich bekanntgemacht.

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.12.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans „Grauen Ortszentrum“ -- 2. Änderung und Erweiterung und der zugehörigen Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.12.2004 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans „Grauen Ortszentrum“ -- 2. Änderung und Erweiterung und der zugehörigen Begründung haben vom 04.01.2005 bis 10.02.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan „Grauen Ortszentrum“ -- 2. Änderung und Erweiterung in seiner Sitzung am 12.05.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan „Grauen Ortszentrum“ -- 2. Änderung und Erweiterung ist damit am 15.07.2005 rechtsverbindlich geworden.

Appel, den 01.08.2005 gez. Siegel gez. P. Matthias  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplans „Grauen Ortszentrum“ -- 2. Änderung und Erweiterung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 14.07.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan „Grauen Ortszentrum“ -- 2. Änderung und Erweiterung ist damit am 15.07.2005 rechtsverbindlich geworden.

Appel, den 01.08.2005 gez. Siegel gez. P. Matthias  
Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Grauen Ortszentrum“ -- 2. Änderung und Erweiterung sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenzonenplans sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Appel, den 23. Sep. 2005

**BEGLAUBIGUNG**

Die Überstimmung dieser Abschrift des Bebauungsplanes „Grauen Ortszentrum“ -- 2. Änderung und Erweiterung der Gemeinde Appel mit der Urschrift wird beglaubigt.  
Appel, den 23. Sep. 2005

