

# GEMEINDE MOIEN

LANDKREIS HARBURG



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:25000

## BEBAUUNGSPLAN

### "Appelbeck"

mit Örtlichen Bauvorschriften

Fassung:

Juli 2005

(MoiAWps)

Encl- **AUSFERTIGUNG**

**DIPL.-ING. RALF PETERSEN**  
**BERATENDER INGENIEUR STADTPLANER SRL**  
**BÜRO FÜR STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN**

Lindenstr. 39 Telefon 04105/3863  
21218 Seevetal Telefax 04105/12735

# PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Moisburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus dem GELTUNGSBEREICH, den TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, den ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN sowie der ANLAGE, als Satzung beschlossen:

Moisburg, den 05.10.2006

  
Bürgermeister



## GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Appelbeck" besteht aus zwei Teilbereichen und ergibt sich aus dem anliegenden Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (©ALK) i.M. 1:2000. Der nördliche Teilbereich erfasst ganz oder teilweise die Flurstücke 52/2, 52/4, 53/2, 53/7, 80/50 und 109/53 der Flur 6, der südliche Teilbereich die Flurstücke 26/1, 29/7, 29/8, 29/17, 29/18, 34/6, 34/8, 34/9, 34/12, 53/29, 55/29 und 56/29 der Flur 7, alles in der Gemarkung Moisburg.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Art der Bodennutzung und Maß der baulichen Nutzung

1. Soweit in den nachfolgenden Festsetzungen keine abweichenden Regelungen getroffen bzw. Einschränkungen vorgenommen sind, werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als *Wald* festgesetzt.
2. Die als solche im anliegenden Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte gekennzeichneten Flächen werden als *private Grünflächen* festgesetzt. Es handelt sich um Teilstücke des Flurstücks 53/7 der Flur 6 sowie der Flurstücke 26/1, 29/8, 29/17, 29/18, 34/8, 53/29 und 55/29 der Flur 7.
3. Das Flurstück 56/29 der Flur 7 wird als *Verkehrsfläche* und das Flurstück 53/2 der Flur 6 wird als *Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Wanderweg* festgesetzt. Eine zusätzliche Nutzung der *Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Wanderweg* als notwendige Zuwegung zu landwirtschaftlichen Nutzflächen oder als Waldweg ist zulässig.

4. Auf den nachfolgend aufgelisteten Flurstücken ist jeweils ein Gebäude mit der in der selben Zeile aufgeführten Nutzungsart bis zu der angegebenen maximal zulässigen Grundfläche sowie bis zu der ebenfalls angegebenen Geschossfläche ausschließlich auf dem Standort des schon bestehenden Wohngebäudes bzw. Wochenendhauses zulässig. Der maßgebende Standort ist im anliegenden Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte durch Kennzeichnung des Gebäudebestandes mit dem der Nutzung entsprechenden Kürzel – WG für Wohngebäude, WE für Wochenendhaus – bestimmt.

<i>lfd.</i> <i>Nr.</i>	<i>Flur</i>	<i>Flur-</i> <i>stück</i>	<i>Nutzungsart</i>	<i>max. zul.</i> <i>Grundfläche</i>	<i>max. zul.</i> <i>Geschossfläche</i>
1	6	53/7	Wohngebäude	140 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
2	7	55/29	Wohngebäude	140 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
3	7	29/8	Wohngebäude	120 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
4	7	34/8	Wohngebäude	120 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
5	7	26/1	Wohngebäude	60 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
6	6	80/50	Wochenendhaus	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
7	7	29/17	Wochenendhaus	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
8	7	34/6	Wochenendhaus	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
9	7	29/18	Wochenendhaus	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
10	6	109/53	Wochenendhaus	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
11	7	53/29	Wochenendhaus	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>

5. Die laut Ziffer 4 zulässige Grundfläche darf bei Wohngebäuden um 25 m<sup>2</sup>, bei Wochenendhäusern um 12 m<sup>2</sup> überschritten werden, wenn die Überschreitung ausschließlich für der Hauptanlage zuzurechnende Terrassen und überdachte Freisitze genutzt wird.
6. Die Zahl der Vollgeschosse der Wohngebäude und Wochenendhäuser wird auf I festgesetzt.
7. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird für die Bestimmung der zulässigen Geschossfläche bei Wohngebäuden festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind.  
Bei Wochenendhäusern sind Aufenthaltsräume in einem anderen Geschoss als dem Vollgeschoss nicht zulässig.
8. Über die Festsetzungen der Ziffer 4 hinaus sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine weiteren Gebäude, die unmittelbar zum Bewohnen bestimmt sind, zulässig.

9. Für die laut Ziffer 4 zulässigen Wohngebäude bzw. Wochenendhäuser werden die nachfolgend zugeordneten maximalen First- und Traufhöhen festgesetzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der gewachsenen Geländeoberfläche am Standort des Gebäudes.

<b><i>lfd. Nr.</i></b>	<b><i>Flur</i></b>	<b><i>Flurstück</i></b>	<b><i>maximale Nutzungsart</i></b>	<b><i>maximale Firsthöhe</i></b>	<b><i>Traufhöhe</i></b>
1	6	53/7	Wohngebäude	4,50 m	3,00 m
2	7	55/29	Wohngebäude	4,50 m	3,00 m
3	7	29/8	Wohngebäude	6,50 m	3,00 m
4	7	34/8	Wohngebäude	4,50 m	3,00 m
5	7	26/1	Wohngebäude	6,50 m	3,00 m
6	6	80/50	Wochenendhaus	4,50 m	3,00 m
7	7	29/17	Wochenendhaus	4,50 m	3,00 m
8	7	34/6	Wochenendhaus	4,50 m	3,00 m
9	7	29/18	Wochenendhaus	4,50 m	3,00 m
10	6	109/53	Wochenendhaus	3,50 m	2,50 m
11	7	53/29	Wochenendhaus	3,50 m	2,50 m

## II. Zahl der Wohnungen

Je Wohngebäude ist nur eine Wohnung zulässig.

## III. Höhenlage

Zur Festsetzung der Höhenlage der Wohngebäude und der Wochenendhäuser wird die maximal zulässige Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante über der mittleren Höhe der gewachsenen Geländeoberfläche am Standort des Gebäudes mit 40 cm festgelegt.

Von dieser Festsetzung können Ausnahmen, bedingt durch besondere Geländebeziehungen, zugelassen werden. Das angegebene Maß von 40 cm darf bei diesen Ausnahmen maximal soweit überschritten werden, bis der ohne Auffüllung vorhandene, höchste an das Gebäude grenzende Geländepunkt mit der Erdgeschossfußbodenoberkante übereinstimmt.

## IV. Nebenanlagen

1. Auf den nachfolgend aufgelisteten Flurstücken sind bauliche Nebenanlagen unter Einschluss von Garagen und Carports bis zu der in der selben Zeile zugeordneten maximalen Gesamtgrundfläche aller Nebenanlagen aber ausschließlich auf einem oder mehreren der gekennzeichneten Standorte von schon bestehenden baulichen Nebenanlagen oder in maximal 10 m Abstand zur Hauptanlage zulässig. Soweit die Hauptanlage innerhalb einer *privaten Grünfläche* liegt, müssen auch die Nebenanlagen, soweit diese

nicht auf einem oder mehreren der gekennzeichneten Standorte außerhalb errichtet werden, innerhalb der *privaten Grünfläche* errichtet werden. Die zulässigen Standorte bestehender baulicher Nebenanlagen sind im anliegenden Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte durch Kennzeichnung des Bestandes der baulichen Anlage mit dem Kürzel NA für Nebenanlage bestimmt.

<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>max. Grundfläche der Nebenanlagen</u>	<u>Nutzungsart Hauptgebäude</u>
1	6	53/7	50 m <sup>2</sup>	Wohngebäude
2	7	55/29	50 m <sup>2</sup>	Wohngebäude
3	7	29/8	50 m <sup>2</sup>	Wohngebäude
4	7	34/8	50 m <sup>2</sup>	Wohngebäude
5	7	26/1	30 m <sup>2</sup>	Wohngebäude
6	6	80/50	20 m <sup>2</sup>	Wochenendhaus
7	7	29/17	20 m <sup>2</sup>	Wochenendhaus
8	7	34/6	20 m <sup>2</sup>	Wochenendhaus
9	7	29/18	20 m <sup>2</sup>	Wochenendhaus
10	6	109/53	20 m <sup>2</sup>	Wochenendhaus
11	7	53/29	20 m <sup>2</sup>	Wochenendhaus

2. Auf den oben aufgelisteten Flurstücken sind als weitere Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO die für die Beheizung der Hauptgebäude im nachgewiesenen Einzelfall erforderlichen Heizgasbehälter zulässig. Der Standort des jeweiligen Gasbehälters darf den vorgeschriebenen Mindestabstand zum Hauptgebäude maximal um 5 m überschreiten.
3. Über die nach Ziffer 1 und 2 zulässigen Nebenanlagen sowie die notwendigen Zufahrten zu den Wohngebäuden und den Wochenendhäusern, notwendigen Zuwegungen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen, Waldwegen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen sind auf den privaten Plangebietsflächen keine weiteren Nebenanlagen zulässig.

## VI. Grünordnung

1. Der festgesetzte Wald ist zu erhalten und in Plenterwirtschaft zu entwickeln. Bei Abgang ist eine Nachpflanzung mit standortgerechten, einheimischen Arten gemäß Pflanzliste (s. *Anhang zur Begründung*) auf der Fläche vorzunehmen. Alle Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung des benachbarten Fauna-Flora-Habitat-Gebietes 36 'Este, Bötersheimer Heide' führen können, sind unzulässig.
2. Auf den „privaten Grünflächen“ sind mit Ausnahme von Fichten, Obst- und Ziergehölzen alle Einzelbäume mit einem Mindestdurchmesser von 25 cm, in einer Höhe von 130 cm über dem Boden gemessen, zu erhalten und zu pflegen.

Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit großkronigen Laubbäumen aus standortgerechten und einheimischen Arten gemäß Pflanzliste (s. *Anhang zur Begründung*) im Verhältnis 1:3 (*Abgang:Ersatz*) vorzunehmen, wobei im Wurzelbereich jedes anzupflanzenden Baumes eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen ist.

3. Private Stellplatz- und Zufahrtsbefestigungen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
4. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### I. Dächer

1. Bei Wohngebäuden und Wochenendhäusern sind nur geneigte Dächer zulässig. Der Neigungswinkel wird zwischen 15<sup>0</sup> und 45<sup>0</sup> festgelegt.  
Bei Garagen, Carports, Nebengebäuden ohne Feuerstätten und Aufenthaltsräume und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind darüber hinaus auch Flachdächer zulässig.
2. Die Wohngebäude und die Wochenendhäuser sind in Richtung der Hauptfirstlinie zu strecken.
3. Bei sämtlichen Gebäuden sind Drempele, Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zulässig.
4. Als Dachdeckungsmaterial sind bei Wohngebäuden und Wochenendhäusern mit einem Dachneigungswinkel von mehr als 30<sup>0</sup> nur Tonziegel, Betondachsteine und Reet zulässig.
5. Die Dacheindeckungen sämtlicher Gebäude sind in roten oder braunen Farbtönen oder anthrazitfarben auszuführen.

### II. Außenwände

1. Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Wohngebäuden sowie den Wochenendhäusern sind nur zulässig
  - Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in roten und rotbraunen Farbtönen,
  - sichtbares Holzfachwerk in braunen Farbtönen mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in roten und rotbraunen Farbtönen,
  - Putz in weißen Farbtönen,
  - Holzverschalungen in braunen und weißen Farbtönen.

Das Format der zu verwendenden Ziegelsteine darf maximal dem Normalformat gemäß DIN 105 entsprechen.

2. Bei sämtlichen Gebäuden sind Außenwandmaterialien, die andere vortäuschen, nicht zulässig. Ebenso dürfen reflektierende oder grellfarbene Materialien nicht verwendet werden.

### III. Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich als Abgrenzung zwischen den festgesetzten „privaten Grünflächen“ und dem umgebenden „Wald“ sowie nur ohne Sockel und bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m als Holzzäune oder als lebende Hecken zulässig. Sie müssen für Kleintiere durchlässig sein.

### IV. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

### V. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den Abschnitten I-IV dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## 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.*

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

**DIPL.-ING. RALF PETERSEN**

BERATENDER INGENIEUR - STADTPLANER SRL

Mitglied der Ingenieurkammer Niedersachsen



BÜRO FÜR STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN

Seevetal-Wittenberg, den 04.10.2006



*R. Petersen*  
Planverfasser

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.02.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.03.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.03.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen Begründung haben vom 31.03.2005 bis 03.05.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BBauG öffentlich ausgelegen.

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.09.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moisburg, den 05.10.2006



  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am 19.07.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 20.07.2006 rechtsverbindlich geworden.

Moisburg, den 05.10.2006



  
Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Moisburg, den






Bürgermeister





## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  private Grünflächen
-  Verkehrsfläche
-  Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Wanderweg
-  Wald

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

-  geschützte Kulturdenkmale - Grabhügel

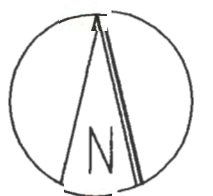
**Auszug aus der ALK M. 1:5000**  
**Gemarkung Moisburg, Flur 6 und 7**

**Gesamtplan**  
 (Übersicht)

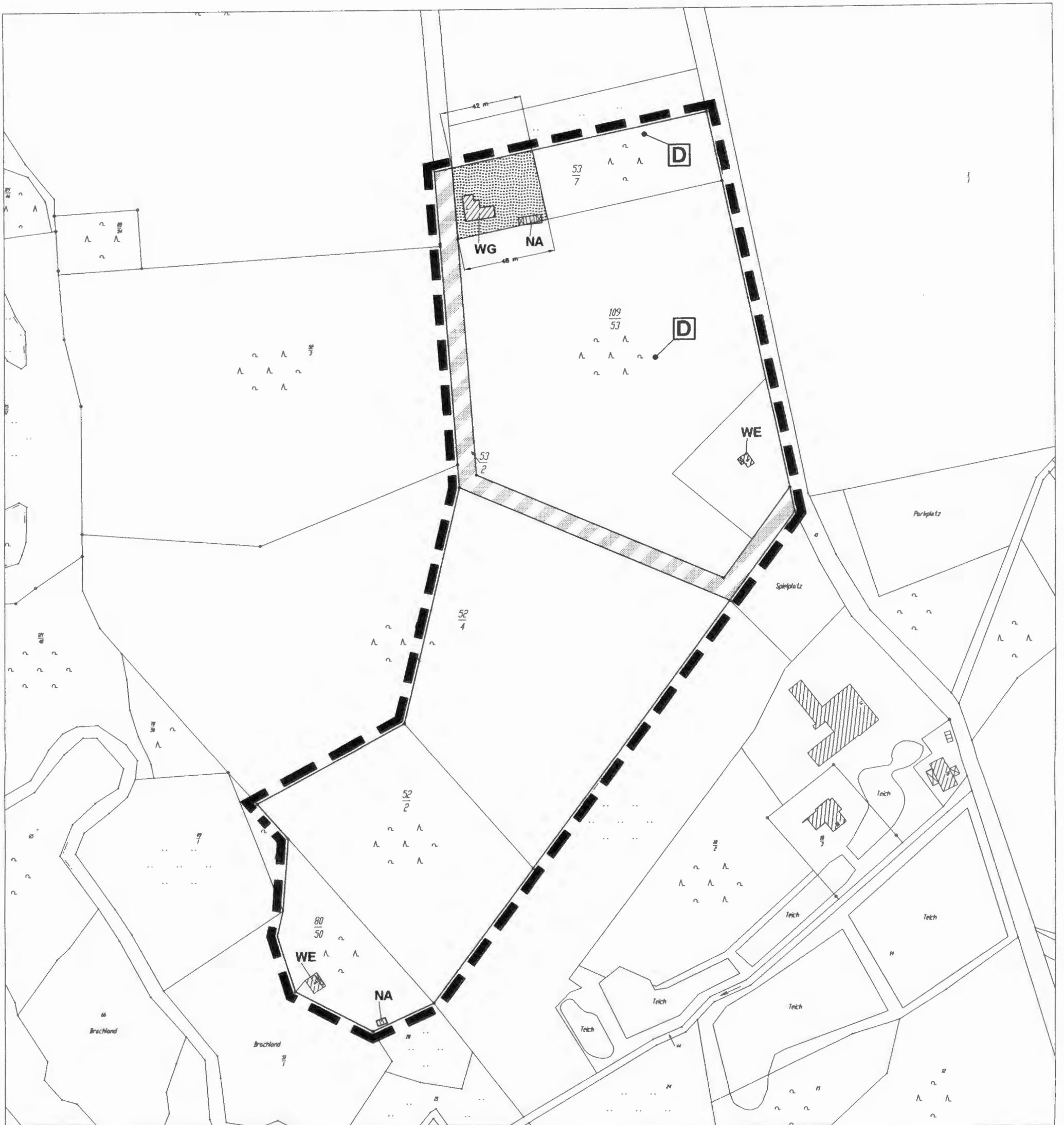
**DIPL.-ING. RALF PETERSEN**  
 BERATENDER INGENIEUR STADTPLANER SRL  
 BÜRO FÜR STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN

Lindenstr. 39    Telefon 04105/3863  
 21218 Seevetal    Telefax 04105/12735

17/11/2004




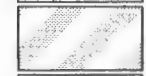



**ANLAGE**  
**zum Bebauungsplan**  
**"Appelbeck"**  
**GEMEINDE MOISBURG**



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  private Grünflächen
-  Verkehrsfläche
-  Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Wanderweg
-  Wald

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

-  geschützte Kulturdenkmale - Grabhügel

Auszug aus der ALK M. 1:2000  
Gemarkung Moisburg, Flur 6 und 7

Blatt 1 von 3

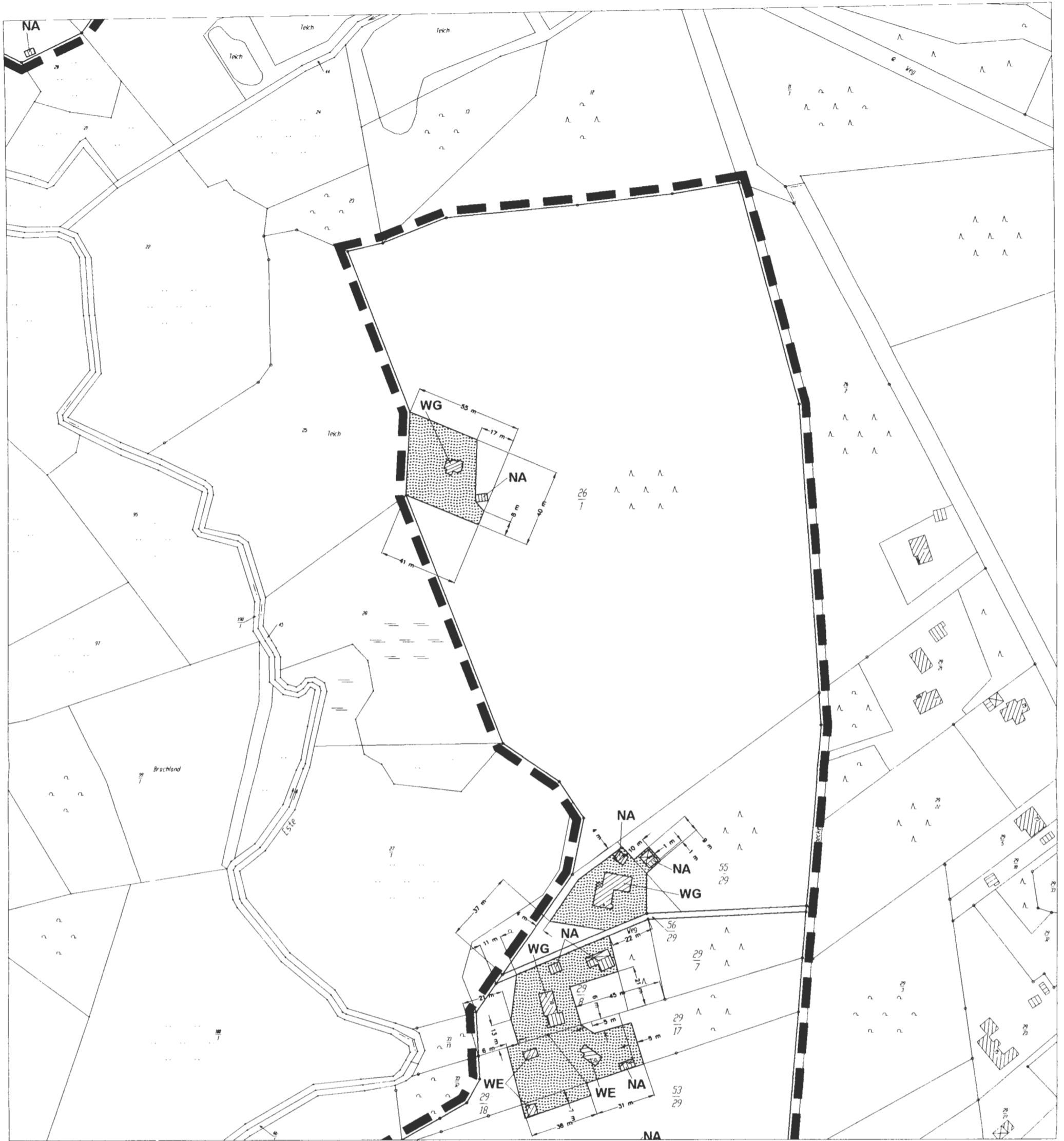
DIPL.-ING. RALF PETERSEN  
BERATENDER INGENIEUR STADTPLANER SRL  
BÜRO FÜR STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN

Lindenstr. 39 Telefon 04105/3863  
21218 Seevetal Telefax 04105/12735

17/11/2004

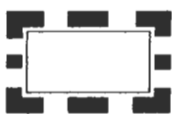


**ANLAGE**  
zum Bebauungsplan  
**"Appelbeck"**  
**GEMEINDE MOISBURG**

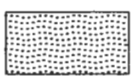


## PLANZEICHENERKLÄRUNG

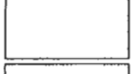
### FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes



private Grünflächen



Verkehrsfläche



Verkehrsfläche mit der besonderen  
Zweckbestimmung Wanderweg



Wald

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



geschützte Kulturdenkmale - Grabhügel

Auszug aus der ALK M. 1:2000  
Gemarkung Moisburg, Flur 6 und 7

Blatt 2 von 3

DIPL.-ING. RALF PETERSEN  
BERATENDER INGENIEUR STADTPLANER SRL  
BÜRO FÜR STÄDTERRÄUMLICHE PLANUNGEN

Lindenstr. 39 Telefon 04105/3863  
21218 Seevetal Telefax 04105/12735

17/11/2004



**ANLAGE**  
**zum Bebauungsplan**  
**"Appelbeck"**  
**GEMEINDE MOISBURG**

