



**Planzeichenerklärung**  
Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Mischgebiet  
(siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1, 1.3, 1.4, 2.2, 2.4, 2.5 + 4.1)
- Eingeschränktes Gewerbegebiet  
(siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 2.2, 2.5 + 4.1)
- Offener Lagerplatz  
(siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.4, 2.5 + 4.1)

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- z.B. 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- TH 7,0 Traufhöhe (Traufhöhe = Schnittpunkt Fassade mit Oberkante Dachkonstruktion) maximal 7,0 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden (OKFF)
- FH 12,0 Firsthöhe (Firsthöhe = Oberkante Oberkante Dachhaut) maximal 12,0 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden (OKFF)

**Bauweise, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise (offene Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 60 m)
- Baugrenze

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche  
(siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3)
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche

**Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Regenrückhaltebecken  
(siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2)

**Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.1, 3.1, 3.2, 3.3 + 3.4)
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen  
(mit Artenangabe: Bi=Birke, Ka=Kastanie, Li=Linde)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.1, 2.6, 3.1 + 3.3)
- z.B. 1 Ordnungsziffer

**Sonstige Planzeichen**

- Fuß- und Radweg (ungefähiger Verlauf)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
(siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.4)
- Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Gemeinde
- Müllbereitstellungsfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Nachrichtliche Übernahme**

- Trigonometrischer Punkt 2626/28

**Textliche Festsetzungen**

- 1. Zur baulichen Nutzung**
  - 1.1 Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete und der Mischgebiete sind verkehrsmittelsintensive Betriebe, wie Speditionen, Auslieferungslager, etc. unzulässig. Innerhalb des Gewerbegebietes „Lagerplatz“ ist die Errichtung einer Lagerhalle bis zu einer Firsthöhe von 12 m über OKFF zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)
  - 1.2 In den GE-Gebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohngebiet, Schule) nicht wesentlich stören und sinngemäß den Anforderungen für eine Ansiedlung in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO entsprechen.
  - 1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (mit Ausnahme der festgesetzten Fläche für Stellplätze sowie Grundstückseinfriedungen) sind innerhalb des Plangebietes nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Grundstückseinfriedungen sind nur innerhalb oder am Rande der Baugebiete zulässig. (§ 12 (6) + 14 (1) BauNVO)
  - 1.4 Eine Aufhöhung des Geländes und eine Abtragung von Boden ist zulässig, wenn der Massenausgleich innerhalb des betroffenen Baugebietes erfolgt. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 2. Allgemeine Festsetzungen zur Grünordnung**
  - 2.1 Für Baum- und Strauchpflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten gemäß Pflanzenliste (Anlage zur Begründung) zu verwenden. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen, z.B. als Hecke, ist unzulässig. Bei Einzelbaumpflanzungen müssen die zu pflanzenden Exemplare einen Stammumfang von mind. 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. (§ 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB)
  - 2.2 Fensterlose Außenwände über 30 m<sup>2</sup> sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
  - 2.3 Die Straßenverkehrsfläche ist mit einer randlichen Baumreihe in einem Regelabstand von 10 m mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen (Artenauswahl siehe Pflanzenliste (Anlage zur Begründung)). Dabei ist im Kronbereich eines jeden Laubbaumes eine offene Vegetationsfläche von 12 m<sup>2</sup> anzulegen. (§ 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB)
  - 2.4 Für erforderliche Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken ist für je 5 Stellplätze mind. 1 standortheimischer, hochstämmiger Laubbäum in einer unversteigerten Baumscheibe von mind. 12 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Artenauswahl siehe Pflanzenliste (Anlage zur Begründung)). (§ 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB)
  - 2.5 Der belebte Boden ist vor Baumaßnahmen abzuräumen und als Deckschicht auf Vegetationsfläche oder als Pflanzsubstrat wiederzuverwenden. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdrichtung wiederherzustellen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - 2.6 Bei Anpflanz- und Erhaltungsgeboten besteht bei Abgang der Gehölze eine Ersatzpflanzungsverpflichtung im Verhältnis 1:1. Bei Abgang großkroniger Laubbäume besteht eine Ersatzpflanzungsverpflichtung im Verhältnis 1:3. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 3. Grünordnung auf besonders gekennzeichneten Flächen**
  - 3.1 Die in der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Schutzfläche) Nr. 1 und in der der Pflanz- und Erhaltungsflächen Nr. 1 vorhandenen Einzelbäume und sonstigen Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Flächen ohne Gehölzvegetation sind durch eine dichte Gehölzpflanzung gemäß Pflanzenliste (Anlage zur Begründung) zu bepflanzen. Für die Bepflanzung ist ein Abstand in der Reihe sowie ein Abstand zwischen den Reihen von 1 m einzuhalten. 85 % der Pflanzen sind als Sträucher und 15 % als Heister mit einer Höhe von mind. 2 m zu pflanzen. (§ 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB)
  - 3.2 Auf der Schutzfläche Nr. 2 ist ein naturnaher Laubwald mit hohem Lichtungsanteil zu entwickeln. Ein Flächenanteil von 5.000 m<sup>2</sup> ist mit einer dichten Gehölzpflanzung entsprechend Festsetzung Nr. 3.1 zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind mit einem kräuterreichen Magerrasen zu begrünen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. (§ 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB)
  - 3.3 Der in der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 3 und in der der Pflanz- und Erhaltungsflächen Nr. 3 vorhandene Nadelforst ist in einen naturnahen Laubwald umzuwandeln. Zu diesem Zweck sind die Flächen stufenweise, d.h. auf max. einem Drittel der Flächen, fachgerecht zu durchforsten und mit entsprechenden Laubgehölzen zu bepflanzen. Diese Festsetzung gilt nicht für den Bereich des Kulturdenkmals (KD) innerhalb der Schutzfläche. (§ 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB)
  - 3.4 Der auf den Schutzflächen Nr. 4 vorhandene Pionierwald ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 4. Festsetzungen zu Oberflächenentwässerung**
  - 4.1 Die auf den Grundstücken anfallenden Dach- und Grünflächenwässer sind vor Ort zurückzuführen und dort zur Versickerung zu bringen. Überschüssige Dach- und Grünflächenwässer, die nicht auf den Grundstücken zurückgehalten werden können, sind dem Regenrückhaltebecken zuzuführen. (§ 9 (1) Nr. 20 i.V. mit Nr. 16 BauGB)
  - 4.2 Das Regenrückhaltebecken ist mit einem vielfältigen Uferprofil einschließlich Sumpfbzone naturnah auszubauen. (§ 9 (1) Nr. 20 i.V. mit Nr. 16 BauGB)

**Hinweise**

1. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen eines Grundstückes und die erforderliche Bepflanzung sind vom Bauherrn in einem Freiflächen-gestaltungsplan darzustellen, der als Bauvorlage dem Bauantrag beizufügen ist.
2. Bei Bodenmaßnahmen und allen Maßnahmen zur Veränderung der Waldzusammensetzung auf dem Flurstück 41/3 ist eine Absprache mit der Abteilung Bodendenkmalpflege der Unteren Denkmalschutzbehörde herbeizuführen (Genehmigungsverpflichtung nach § 13 NDSchG). Weiterhin sind bei Arbeiten auf den Flurstücken 41/3, 39/43 und 39/42 entsprechende Funde nach § 14 NDSchG sofort zu melden, etwaige Ausgrabungen müssen gemeldet werden.
3. Baumaßnahmen in der Nähe des trigonometrischen Punktes 2626/28 auf dem Flurstücken 39/7 bzw. 39/27 (in der Örtlichkeit durch einen Granitpfiler gekennzeichnet) sind dem Katasteramt rechtzeitig mitzuteilen.
4. Das gesamte Plangebiet des B-Plans „Duvendahl-West“, Änderung und Erweiterung liegt innerhalb der Schutzzone III A der Wasserwerke Stelle, Winsen und Ashausen. Die Schutzgebietsbestimmungen sind zu beachten.
5. Maßgebend sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993), die Planzeichenvordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004) und das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNSchG) in der Fassung vom 11.04.1994 (zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.09.2002) und das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftspflege (NWaldG) vom 21.03.2002.

**Gemeinde Stelle**  
Bebauungsplan "Duvendahl-West",  
1. Änderung und Erweiterung  
mit Teilaufhebung des B-Plans "Duvendahl" vom  
21.06.1998

M. 1 : 1.000

**Präambel**

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Stelle die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Duvendahl-West“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplans „Duvendahl“ vom 21.06.1998, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Stelle, den 25.07.2006

gez. Wilcke  
(Wilske)  
- Bürgermeister -

Gemeinde Stelle  
(Siegel)

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stelle hat in seiner Sitzung am 04.05.2003 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Duvendahl-West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 05.08.2003 öffentlich bekanntgemacht worden.

Stelle, den 25.07.2006

gez. Wilcke  
- Bürgermeister -

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte, Gemarkung Ashausen, Flur 2, Maßstab: 1 : 1.000

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nicht-gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1995, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.07.1994, Nds. GVBl. S. 300). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 12.07.2004). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemessungswertig zu verwenden. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen, den 31.08.2006

gez. Siemer  
- Öffentl. best. Vermessungsingenieur -

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in Zusammenarbeit ausgearbeitet von:

Planungsbüro Patt + Stöhr GbR und  
Bahnhofstraße 1  
21337 Lüneburg  
Tel.: 041 31 / 89 18 02 - 0  
Fax: 041 31 / 89 18 02 - 9  
E-mail: info@patt-stoehr.de  
www.patt-stoehr.de

Gemeinde Stelle  
Abt. Planung | Recht | Umwelt

Lüneburg, den 29.6.2006

Stelle, den 25.07.2006

gez. F. Patt  
- Planverfasser -

gez. Ruschmeyer  
- Planverfasser -

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stelle hat in seiner Sitzung am 07.12.2005 dem Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.03.2006 öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28.03.2006 bis 28.04.2006 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Stelle, den 25.07.2006

gez. Wilcke  
- Bürgermeister -

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Stelle hat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Duvendahl-West“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplans „Duvendahl“ vom 21.06.1998 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stelle, den 25.07.2006

gez. Wilcke  
- Bürgermeister -

**Inkrafttreten**

Der Beschluss der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am 13.07.2006 im Amtsblatt Nr. 28 für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist damit am 13.07.2006 rechtsverbindlich geworden.

Stelle, den 25.07.2006

gez. Wilcke  
- Bürgermeister -

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Stelle, den .....

.....  
- Bürgermeister -

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Stelle, den .....

.....  
- Bürgermeister -

Gemarkung Ashausen Flur 2  
Maßstab: 1 : 1000  
Gemessen und gezeichnet: 12.07.2004  
Dipl.-Ing. Ulrich Siemer  
Dipl.-Ing. Jan Kuchenbecker  
Offiziell. Geod. Vermessungsingenieur  
Vermessungsamt Winsen, 21423 Winsen  
Tel.: (0411) 2311-893-3  
Fax: (0411) 2311-893-4  
E-Mail: info@vermessung.wd

**Vermessung:**  
Die zeichnerischen Festsetzungen sind aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht vollständig vermaßt.  
Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen ALK und mit einem geographischen Informationssystem (GIS) erarbeitet, d.h. jeder Punkt auf der Karte ist durch eine Koordinate nach Gauß-Krüger bestimmbar und kann in die Örtlichkeit übertragen werden. In der Planzeichnung können außerdem Maße abgegriffen werden.

