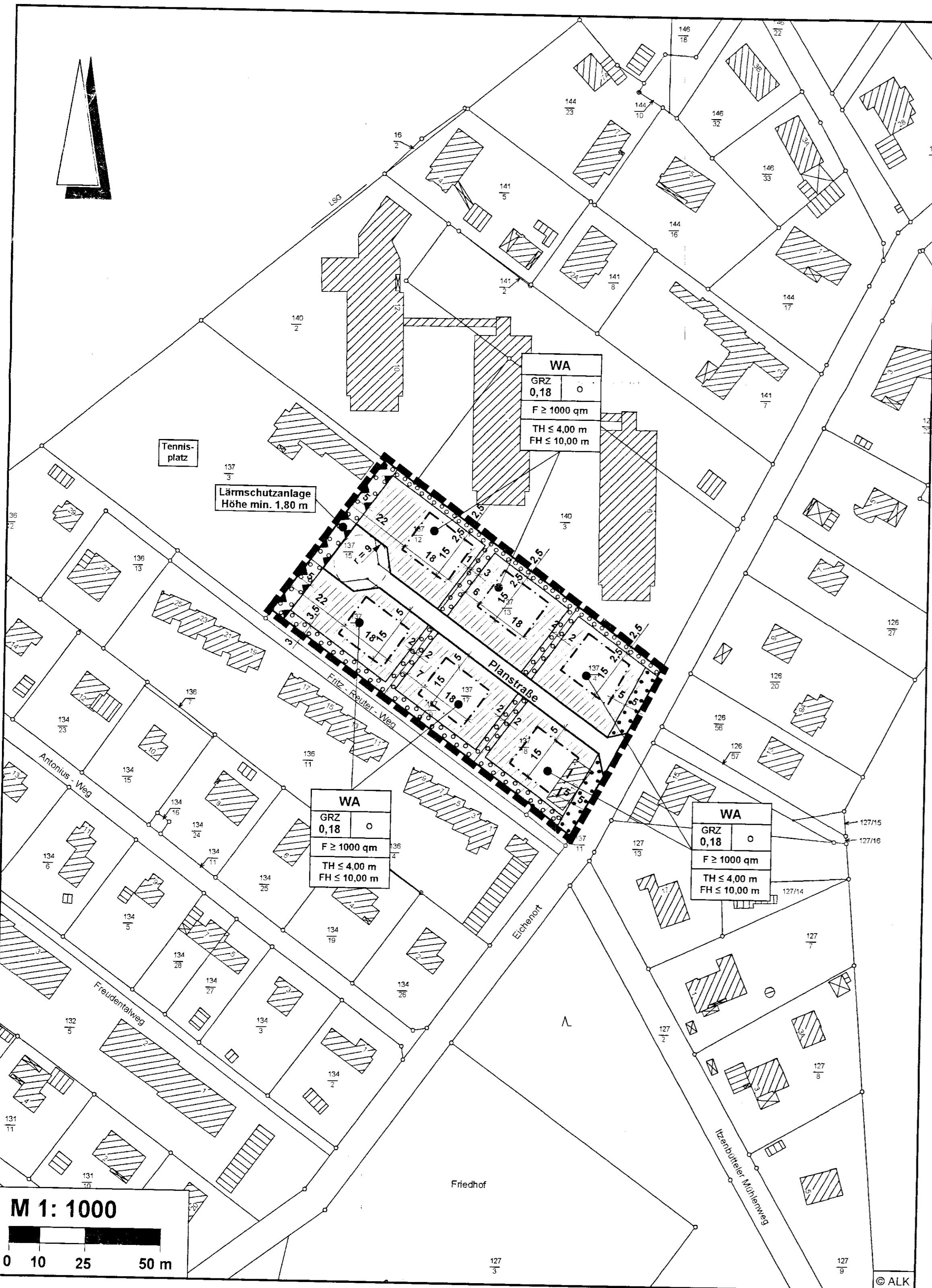


Gemeinde Bendestorf

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Eichenort“ mit örtlichen Bauvorschriften



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bendestorf dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Eichenort“, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften sowie die Teilungsgenehmigung gem. § 19 (1) BauGB, als Satzung beschlossen.

Bendestorf, den 13.05.2003
 gez. Wegener (Siegel) gez. Manger-Scheller
 Bürgermeister Gemeindedirektorin

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Bendestorf hat in seiner Sitzung am 11.02.2003 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Eichenort“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Bendestorf, den 13.05.2003
 gez. Manger-Scheller
 Gemeindedirektorin

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.85, 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 (Stand vom). 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 (Luhe), den (Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, den 13.05.2003
 i.A. gez. Diekmann
 Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Bendestorf hat in seiner Sitzung am 11.02.2003 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Eichenort“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 27.03.2003 bis 28.04.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bendestorf, den 13.05.2003
 gez. Manger-Scheller
 Gemeindedirektorin

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Bendestorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.05.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bendestorf, den 13.05.2003
 gez. Manger-Scheller
 Gemeindedirektorin

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans / die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 10.07.2003 im Amtsblatt Nr. 28 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 10.07.2003 rechtsverbindlich geworden.

Bendestorf, den 14.07.2003
 gez. Manger-Scheller
 Gemeindedirektorin

VERLETZUNG VON VERFAHRENS-UND FORMSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Bendestorf, den Gemeindedirektorin

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bendestorf, den Gemeindedirektorin

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans stimmt mit der Urschrift überein.

Bendestorf, den Gemeindedirektorin

Textliche Festsetzungen

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,18 ausnahmsweise für die Anlage von Terrassen und Loggien bis zu 20 v. H. überschritten werden (§ 16 (6) BauNVO).
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,18 für die in § 19 (4) Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen wie Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um maximal 80 v. H. gem. § 19 (4) BauNVO überschritten werden.
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen 4,00 m und die Firsthöhe (FH) 10,00 m nicht überschreiten (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Es gelten folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 Oberer Bezugspunkt: a) Traufe: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut (Traufe)
 b) First: obere Firstkante
 Unterer Bezugspunkt: Oberkante des angrenzenden natürlich gewachsenen Bodens, bezogen auf die Mitte jeder Gebäudeseite des Hauptbaukörpers.
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Zufahrten auf einer maximalen Gesamtbreite von 10,00 m je Grundstück zulässig.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Einfriedung der Grundstücke auf den straßenseitigen Grundstücksflächen eine durchgängige Schnitthecke aus Hainbuchen, außer in den Bereichen der Grundstückszufahrten, anzulegen.
 vorgeschlagene Pflanzenart: Hainbuche
 Gehölzqualität: Heckenpflanze, Höhe 60 – 100 cm, 3-jährig, verpflanzter Sämling
- Das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung (z. B. Zufahrten, Terrasse), von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern (Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB). Das Gleiche gilt für das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Dieses ist im Straßenseitenraum zu versickern bzw. schadlos abzuleiten.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist eine Lärmschutzanlage (Lärmschutzwand/-wall) mit einer Mindesthöhe von 1,80 m zu errichten.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze vorzusehen. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.
 vorgeschlagene Pflanzenarten:
 Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Hasel, Roter Hartleib, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Holunder
 Gehölzqualitäten:
 Bäume: Heister, 2 x verpflanz, Höhe 125 – 150 cm
 Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanz, Höhe 70 – 90 cm
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) ist auf den Grundstücken gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
 vorgeschlagene Pflanzenarten:
 Laubbäume: Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Rosskastanie, Walnuss
 Obstbäume: „Boskoop“, „Groninger Krone“, „Jacob Fischer“
 Birnen: „Gute Graue“, „Köstliche von Chameur“, „Neue Pointeau“
 Gehölzqualitäten:
 Laubbäume: Hochstamm, 12 – 14 cm Stammumfang
 Obstbäume: Hochstamm, 8 – 10 cm Stammumfang
- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB ist je 200 qm versiegelte Verkehrsfläche ein standortgerechter, heimischer Baum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen.
 vorgeschlagene Baumarten:
 Feldahorn, Rotdorn, Scharlach-Weißdorn, Apfeldorn, Mehlbeere
 Gehölzqualitäten:
 Hochstamm, 3 x verpflanz, 14 – 16 cm Stammumfang
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Baum- und Gehölzbestand auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Nachrichtliche Übernahmen

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Bendestorf.
- Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) anzuwenden.

Nachrichtliche Hinweise

- Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde unverändert im Boden belassen und sofort der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung in Winsen (Luhe) oder der Abteilung Bodendenkmalpflege des Helms-Museums in Hamburg-Harburg zu melden sind.

Genehmigungspflicht der Grundstücksteilung

Gemäß § 19 Abs. 1 BauGB wird bestimmt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Teilung von Grundstücken der Genehmigung durch die Gemeinde bedarf.

Örtliche Bauvorschriften

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Eichenort“.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Krüppelwalm oder Walmdächer bei einer Dachneigung von 35° bis 50° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dachkerker.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung
 GRZ 0,18 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,18
 F ≥ 1000 qm Grundstücksgröße z.B. ≥ 1000 qm
 TH ≤ 4,00 m Traufhöhe z.B. ≤ 4,00 m (Bezugspunkte siehe textl. Festsetzung Nr. 4)
 FH ≤ 10,00 m Firsthöhe z.B. ≤ 10,00 m (Bezugspunkte siehe textl. Festsetzung Nr. 4)
- Bauweise, Baugrenzen
 offene Bauweise
 Baugrenze
- Verkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; hier: Lärmschutzanlage, siehe textl. Festsetzung Nr. 9

Gemeinde Bendestorf

Landkreis Harburg

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Eichenort“ mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan ohne Maßstab

