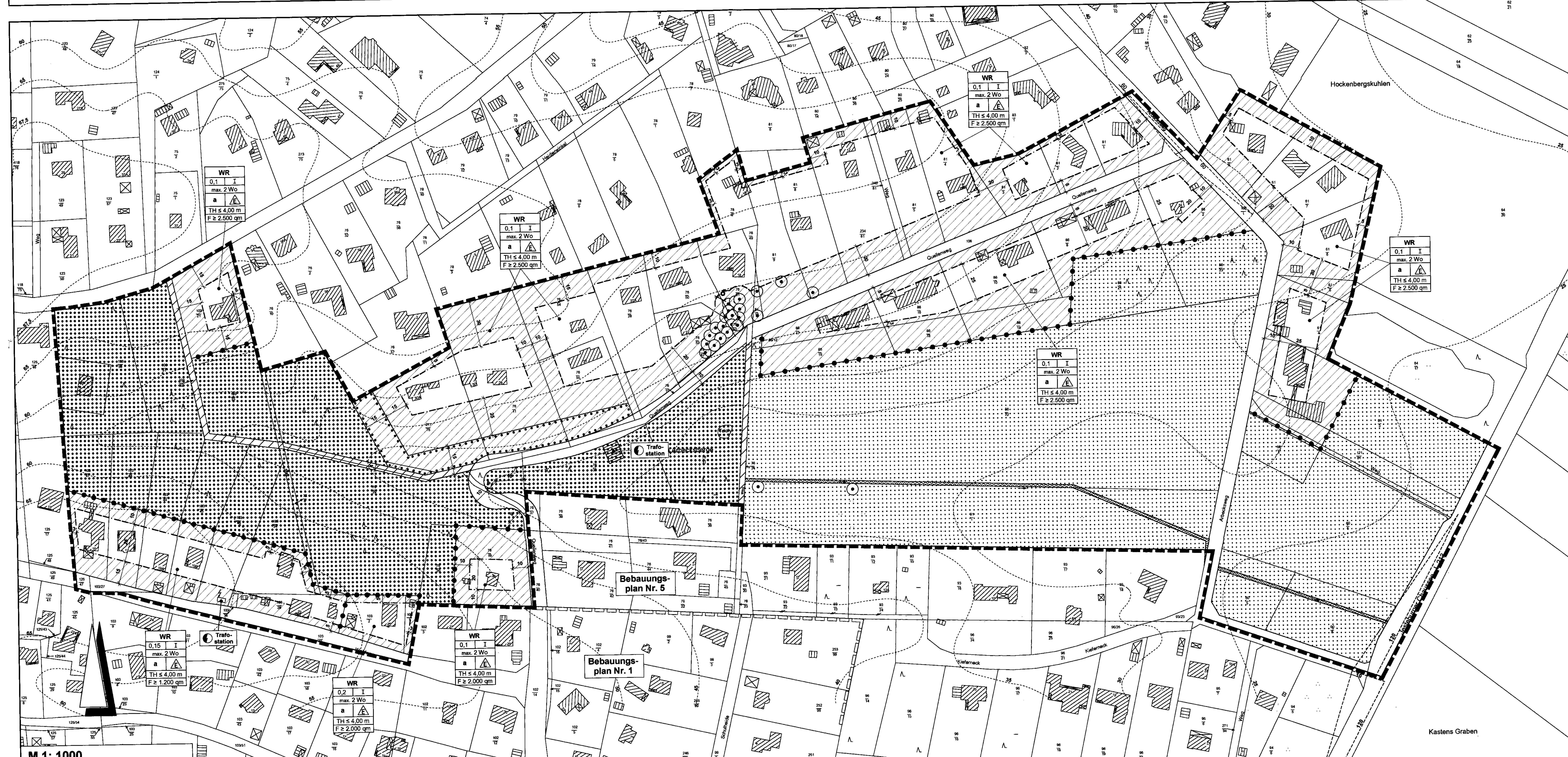


# Gemeinde Bendestorf

## Bebauungsplan Nr. 10 - "Quellenweg" - 1. Änderung und Ergänzung mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung



### 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 - "Quellenweg", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Sitzung beschlossen.

Bendestorf, 14.09.2005  
L.S. (Siegel) gez. Manger-Scheller  
Gemeindedirektorin

### VERFAHRENSVERMERKE

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bendestorf hat in seiner Sitzung am 20.05.2001 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 - "Quellenweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.05.2001 öffentlich bekanntgemacht.

Bendestorf, 14.09.2005  
gez. Manger-Scheller  
Gemeindedirektorin

### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Quellenweg Maßstab: 1:1000  
Gemarkung Bendestorf, Flur 2  
Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Verantwortung für diesen Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.09.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu setzenden Grenzen ist an Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen-Luhe, 06.02.2006  
L.S. gez. Stühf  
Unterschrift

### PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach  
Rastade, 22.07.2005  
gez. O. Mosebach  
Dipl.-Ing. O. Mosebach

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Bendestorf hat in seiner Sitzung am 27.08.2002 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 - "Quellenweg" 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 15.04.2004 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 26.04.2004 bis 01.06.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bendestorf, 14.09.2005  
gez. Manger-Scheller  
Gemeindedirektorin

### ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Bendestorf hat in seiner Sitzung am 16.11.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute 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 erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 10.12.2004 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 20.12.2004 bis 25.01.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Bendestorf, 14.09.2005  
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 15.03.2005 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bendestorf, 14.09.2005  
gez. Manger-Scheller  
Gemeindedirektorin

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans / die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 08.09.2005 im Amtsblatt Nr. 37 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 08.09.2005 rechtsverbindlich geworden.

Bendestorf, 14.09.2005  
gez. Manger-Scheller  
Gemeindedirektorin

### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

Bendestorf, 14.09.2005  
gez. Manger-Scheller  
Gemeindedirektorin

### MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans stimmt mit der Urschrift überein.

Bendestorf, 14.09.2005  
gez. Manger-Scheller  
Gemeindedirektorin

### Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der festgesetzten reinen Wohngebiete (WR) gem. § 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 3 (3) BauNVO und Nutzungen gem. § 3 (4) BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten reinen Wohngebiete (WR) darf die Traufhöhe (TH) der baulichen Anlage als arithmetisches Mittel aller Gebäudeseiten 4,00 m nicht überschreiten (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Oberer Bezugspunkt: Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehängten Mauerwerks und der Dachhaut (Traufe). Unterer Bezugspunkt: Oberkante des angrenzenden natürlich gewachsenen Bodens, bezogen auf die Mitte aller Gebäudeseiten des Hauptbaukörpers.
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind Einzelhäuser bis zu einer Länge von max. 20,00 m zulässig. Die Grenzabstände gem. der BauNVO sind einzuhalten. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebeneingänge gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung (z. B. Zufahrten, Terrassen), von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern (Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 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 abzulassen.
- Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände wertvoller Baumbestände Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LP4 und DIN 18920 vorzusehen.
- Die festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Abgang eines Gehölzes ist an gleicher Stelle eine artgleiche Nachpflanzung vorzunehmen.
- Auf der innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB liegenden Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzbeständen 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 Befehlung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Die festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB können für die Anlage einer notwendigen Grundstücks Zu- und Abfahrt in Grundstücks auf einer Breite von 5,00 m je Zu- und Abfahrt durchquert werden.

### Nachrichtliche Übernahmen

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 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. 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 zu belassen und sofort der unteren Denkmalbehörde der Kreisverwaltung in Winsen (Luhe) oder der Abteilung Bodendenkmalpflege des Helms-Museums in Hamburg-Harburg zu melden sind.
- Im Bereich der festgesetzten Sichtdreiecke sind schichtverpernde Anpflanzungen und bauliche Anlagen oberhalb von 0,80 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnkante, nicht zulässig. Ausgenommen sind die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölz- und Baumbestände bzw. die gem. der Baumschutzsatzung geschützten Gehölzbestände.

### Örtliche Bauvorschriften

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 "Quellenweg" / 1. Änderung.
- Innerhalb der reinen Wohngebiete (WR) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Krüppeldach- oder Walmdächer bei einer Dachneigung von 20° bis 60° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgärten und Dachteiler.
- Ordnungswidrigkeiten  
Ordnungswidrigkeit handelt nach § 91 (3) NBNVO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Gestaltungsatzung über örtliche Bauvorschriften entspricht.

### Planzeichnerklärung

- Art der baulichen Nutzung**  
 reine Wohngebiete (WR)
- Maß der baulichen Nutzung**  
**max. 2 Wo** Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
**0,1** Grundflächenzahl (GFZ) z.B. 0,1  
**I** Zahl der Vollgeschosse z.B. 1  
**TH ≤ 4,00 m** Traufhöhe z.B. ≤ 4,00 m (Bezugspunkte siehe textl. Festsetzung)  
**F ≥ 2.000 qm** Grundstücksgröße z.B. ≥ 2.000 qm
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
**a** abweichende Bauweise (eh. textl. Festsetzung)  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze
- Verkehrsrflächen**  
 Strassenverkehrsflächen  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier fußläufige Wegeverbindung  
 Strassenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfertigungen**  
 Trafostation
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses**  
 Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**  
 Flächen für die Landwirtschaft  
 Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
 Erhaltung von Einzelbäumen
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes  
 Höhenlinien (aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übertragen)

## Gemeinde Bendestorf

### Landkreis Harburg

### Bebauungsplan Nr. 10 - "Quellenweg"

#### 1. Änderung und Ergänzung mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Übersichtskarte ohne Maßstab

