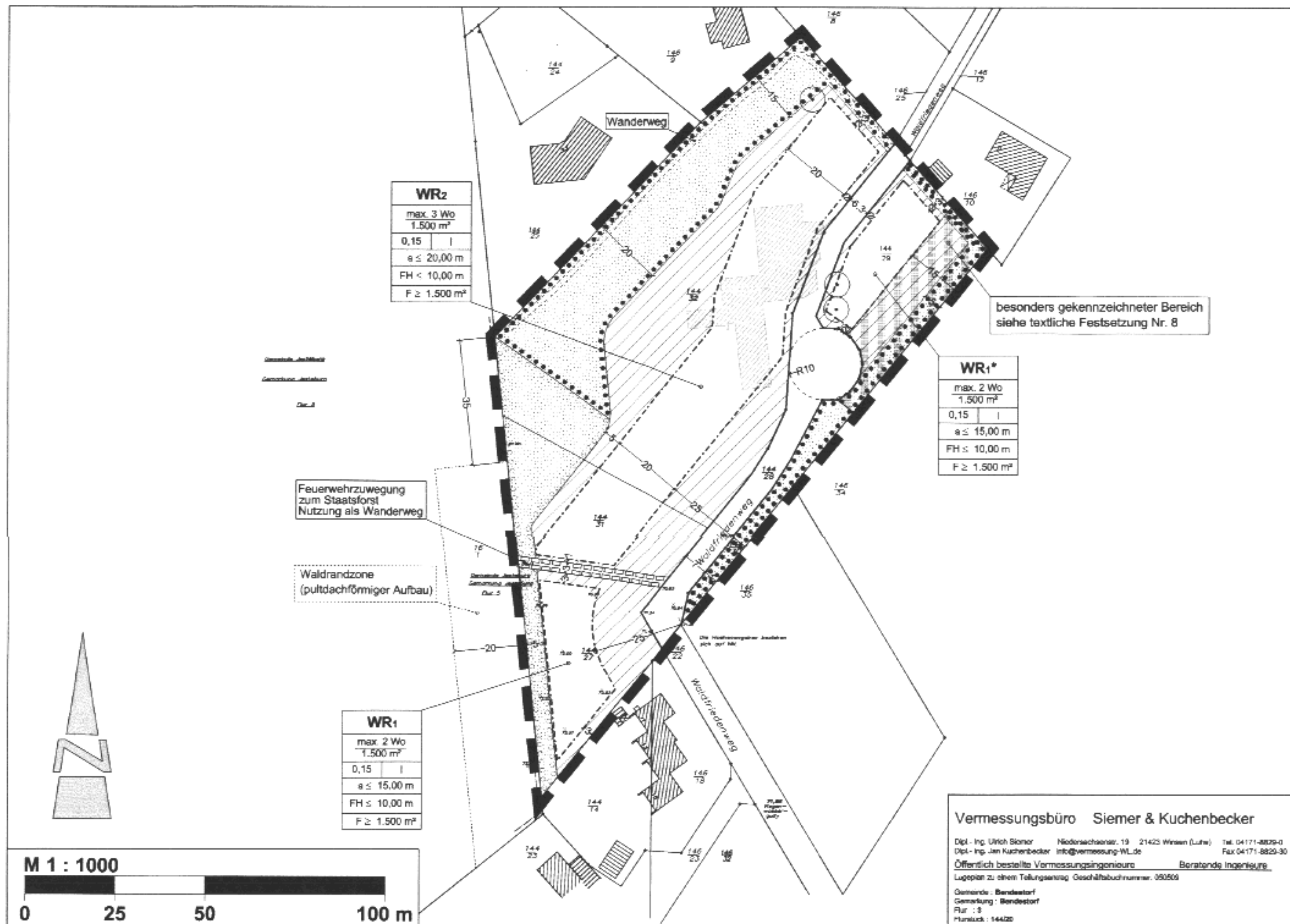


# Gemeinde Bendestorf

## Bebauungsplan Nr. 17 "Am Berge", 1. Änderung

### mit örtlichen Bauvorschriften



Vermessungsbüro Siemer & Kuchenbecker  
 Dipl.-Ing. Ulrich Siemer, Nienburgring 19, 21423 Winsen (Luhe), Tel. 04171-8820-0  
 Dipl.-Ing. Jan Kuchenbecker, info@vermessung-wl.de, Fax 04171-8820-30  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Beratende Ingenieure  
 Lagerort: an ihrem Tätigkeitsort, Geschäftsbuchnummer: 95050  
 Gemeinde: Bendestorf  
 Gemarkung: Bendestorf  
 Flur: 3  
 Flurstück: 144/29

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten reinen Wohngebiete (WR) gem. § 3 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 (3) BauNVO sowie die Nutzungen gem. § 3 (4) BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten reinen Wohngebiete (WR1) ist je 1.500 m² Grundstücksfläche nur ein Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Innerhalb des reinen Wohngebietes (WR2) ist je 1.500 m² Grundstücksfläche nur ein Wohngebäude mit nicht mehr als drei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innerhalb des reinen Wohngebietes (WR1\*) ist eine Bebauung der Grundstücke mit baulichen Anlagen für Wohnzwecke erst dann zulässig, wenn zur Sicherung zum Wald im besonders gekennzeichneten Bereich des Flurstückes 144/29 eine bauliche Anlage als Schutzvorrichtung (Baumfangvorrichtung) errichtet worden ist (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB). Bei Abgang der Schutzvorrichtung ist eine Ersatzanlage herzustellen.
- Innerhalb der reinen Wohngebiete (WR) darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Anlage von Terrassen und Loggien um 20 % überschritten werden.
- Innerhalb der festgesetzten reinen Wohngebiete (WR) gem. § 3 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
 Oberer Bezugspunkt: First; obere Firstkante  
 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 innerhalb der reinen Wohngebiete (WR) Gebäudeabmessungen entsprechend der jeweils in der Planzeichnung definierten Längen zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Auf den straßenseitigen (entlang der Planstraße), nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einem Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb des besonders gekennzeichneten Bereiches auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der privaten Grünfläche des Flurstückes 144/29 ist eine bauliche Anlage als Schutzvorrichtung (Baumfangvorrichtung) zum Wald zulässig.
- Innerhalb der reinen Wohngebiete (WR) ist je Grundstück eine Zufahrt/Zuwegung an die öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Gesamtbreite von 5,00 m zulässig.
- 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 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 abzulassen.
- Innerhalb der reinen Wohngebiete (WR) sind gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB auf den Grundstücken je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum nach Maßgabe der Begründung zur Bebauungsplanänderung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer durchzuführen.  
 Vorgeschlagene Pflanzenarten:  
 Laubbäume: Birke, Buche, Rosskastanie, Steleiche, Traubeneiche  
 Obstbäume: Äpfel: Boskoop, Grönländer Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling  
 Blüten: Gute Graue, Köstliche von Charnou, Neue Pointeau  
 Qualitäten:  
 Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, 14 - 16 cm Stammumfang  
 Obstbäume: Hochstamm, 10 - 12 cm Stammumfang
- Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Sträucher nach Maßgabe der Begründung zum Bebauungsplan anzulegen.  
 Pflanzenarten: Feldahorn, Hasel, Holunder, Schlehe, Weißdorn, Hundsrose  
 Qualitäten: leichte Stäucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-80 cm
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Das Gleiche gilt für die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume.

#### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. §§ 56, 91, 97 u. 98 NBauO)

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. §§ 56, 91, 97 u. 98 NBauO entspricht dem räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Berge".
- Innerhalb der reinen Wohngebiete (WR) gem. § 3 BauNVO sind die Hauptgebäude ausschließlich mit geneigten Dachformen bei einer Mindestdachneigung von 15° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Deckerker sowie dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.
- Ordnungswidrigkeit  
 Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften entspricht.

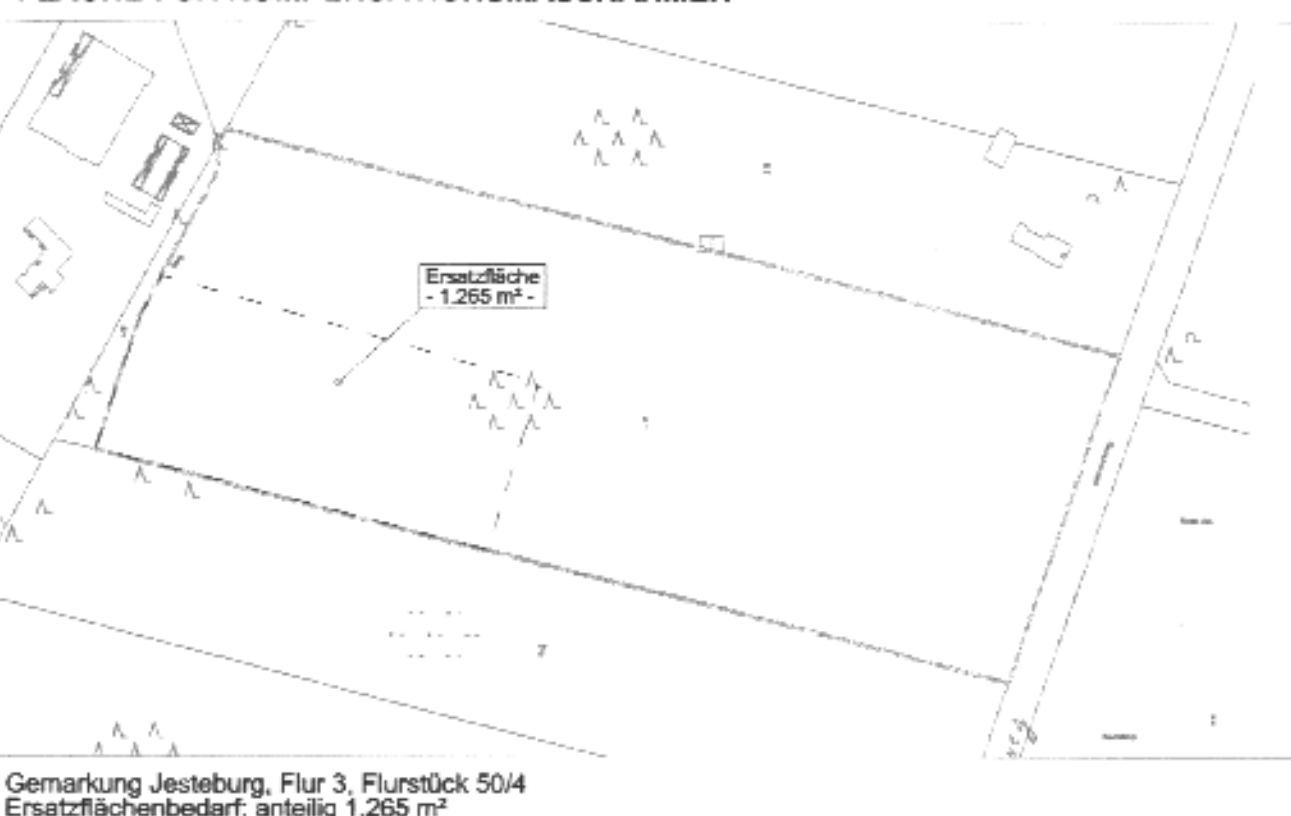
#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 gilt die Baum- schutzsatzung 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

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde unverändert im Boden zu belassen sind und sofort der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung in Winsen (Luhe) oder der Abteilung Bodendenkmalpflege des Helms-Museum in Hamburg-Harburg zu melden sind.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Auf dem Flurstück 50/4 der Flur 3, Gemarkung Jesteburg werden auf einer 1.265 m² großen Teilfläche nach Maßgabe des Kap. 4.1 "Belange von Natur und Landschaft" der Begründung zur Bebauungs- planänderung Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur abschließenden Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft realisiert. Die Durchführung der notwendigen Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Bendestorf und dem Vorhabenträger rechtlich gesichert.

#### FLÄCHE FÜR KOMPENSATIONSMASSNAHMEN



#### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund 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. 17 "Am Berge" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bendestorf, 10.08.2006

Bürgermeister (Siegel) Gemeindedirektorin

#### VERFAHRENSVERMERKE

##### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab: 1 : 1.000

Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist 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 .....). 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), ..... (Siegel)  
 Dipl.-Ing. Ulrich Siemer (Örtlich bestellter Vermessungsingenieur)

##### PLANVERFASSER

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

Rastede, 10.08.2006 Dipl.-Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

##### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Bendestorf hat in seiner Sitzung am 13.05.2003 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Berge" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.08.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Bendestorf, 10.08.2006 Gemeindedirektorin

##### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Bendestorf hat in seiner Sitzung am 28.03.2006 nach Erörterung dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Berge" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB -und § 97 NBauO - beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am 19.06.2006 ortsüblich in den Bekanntmachungskästen der Gemeinde Bendestorf bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat mit Begründung und Umweltbericht vom 27.06.2006 bis zum 27.07.2006 öffentlich ausgelegt.

Bendestorf, 10.08.2006 Gemeindedirektorin

##### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Bendestorf hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Berge" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 08.08.2006 gemäß § 10 (1) BauGB und der §§ 56 u. 97 NBauO und der §§ 6 u. 40 der NGO in den zzt. geltenden Fassungen als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt.

Bendestorf, 10.08.2006 Gemeindedirektorin

##### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Berge" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. ... des Landkreises Harburg bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Berge" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
 Bendestorf, ..... Gemeindedirektorin

##### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Berge" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bendestorf, ..... Gemeindedirektorin

##### MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Berge" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bendestorf, ..... Gemeindedirektorin

##### VERFAHRENSSCHLUSSVERMERK

Mit der Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Berge" mit örtlichen Bauvorschriften werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Berge" für den Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung außer Kraft gesetzt.

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
 reines Wohngebiet (WR)  
 max. 2 Wo 1.500 m² Anzahl der Wohnungen in einem Wohngebäude je 1.500 m² Grundstücksfläche (s. textl. Festsetzung Nr. 2)
- Maß der baulichen Nutzung**  
 GRZ 0,15 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,15  
 I Anzahl der zulässigen Vollgeschosse  
 FH ≤ 10,00 m Firsthöhe ≤ 10,00 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 3
- Bauweise, Baugrenzen**  
 a abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung Nr. 4  
 - - - - - Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen**  
 private Grünfläche
- 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 und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
 Erhaltung von Einzelbäumen
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Bebauungsplanänderung  
 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche (Feuerwehrzuwegung zum Staatsforst + Nutzung als Wanderweg)  
 Wanderweg  
 besonders gekennzeichnete Bereich siehe textliche Festsetzung Nr. 7  
 Umgrenzung der externen Ersatzfläche

## Gemeinde Bendestorf

### Landkreis Harburg

## Bebauungsplan Nr. 17 "Am Berge", 1. Änderung

### mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich

