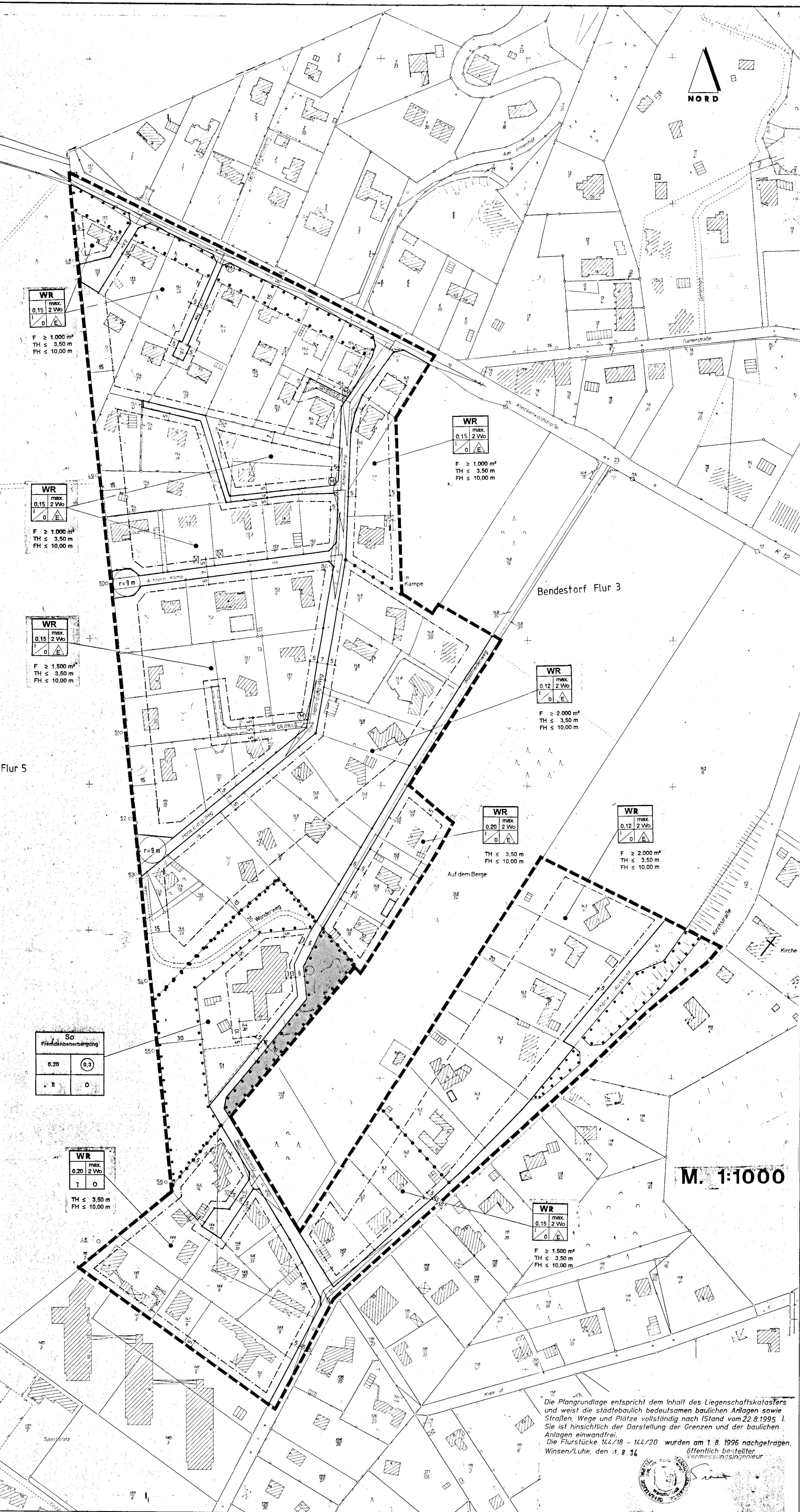


Bebauungsplan Nr. 17 "Am Berge"

Gemeinde Bendestorf



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 hat der Rat der Gemeinde Bendestorf diesen Bebauungsplan Nr. 17 "Am Berge" beschlossen. Er besteht aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Hendestorf, den 10.11.1998

gez Wegener (SIEGEL) gez Pflughoff
 Bürgermeister Gemeindevorstand

Verfahrensvermerk
Aufstellungsbeschluss
 Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.07.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 "Am Berge" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.02.1995 örtlich bekanntgemacht.

Bendestorf, den 10.11.1998 gez Pflughoff
 Gemeindevorstand

Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:5000
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.06.1985, 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 10.11.1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen/Luhe, den 20.11.1998 gez Siemer
 Unterschrift

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Planungsbüro INWA GmbH
 Oldenburg, den 06.10.1998 Dipl.-Ing. M. Reinkober
 Planverfasser

Öffentliche Auslegung
 Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.04.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans 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 22.04.1998 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 22.04.1998 bis 10.06.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bendestorf, den 10.11.1998 gez Pflughoff
 Gemeindevorstand

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
 Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.04.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die ermittelte öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.04.1998 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 22.04.1998 bis 10.06.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bendestorf, den 10.11.1998

Vereinfachte Änderung
 Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.11.1998 dem vereinfachten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Dem Beteiligungs im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 10.11.1998 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 10.11.1998 gegeben.

Bendestorf, den 10.11.1998

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.11.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bendestorf, den 10.11.1998 gez Pflughoff
 Gemeindevorstand

Genehmigung
 Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ:) genehmigt. Mit Ausnahme der durch den Bebauungsplan gesetzlich festgelegten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Winsen/Luhe, den 10.11.1998
 Höhere Verwaltungsbehörde (Unterschrift)

Anzeige
 Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 10.11.1998 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ:) öffentlich ausgelegt. Mit Ausnahme der durch den Bebauungsplan gesetzlich festgelegten Teile nicht geltend gemacht.

Winsen/Luhe, den 10.11.1998
 Aufsichtsbeförde (Unterschrift)

Beitrittsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde ist in der Verfügung vom 10.11.1998 (AZ:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am 10.11.1998 beauftragt. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom 10.11.1998 bis 10.11.1998 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.11.1998 örtlich bekanntgemacht.

Bendestorf, den 10.11.1998

Inkrafttreten
 Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 02.12.1998 im Amtsblatt der Gemeinde Bendestorf bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 23.12.1998 rechtsverbindlich geworden.

Bendestorf, den 02.12.1998 gez Pflughoff
 Gemeindevorstand

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

Bendestorf, den 10.11.1998

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

Bendestorf, den 10.11.1998

Textliche Festsetzungen
 1. Innerhalb der festgesetzten "Reinen Wohngebiete" (WR) gemäß § 3 BauNVO sind Ausnahmeweise zulässige Nutzungen gemäß § 3 (3) BauNVO / § 3 (4) BauNVO nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
 2. Die mit SO Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Bau- und Nutzungsarten werden mit der Zweckbestimmung "Freizeit- und Sportanlagen" festgesetzt. Zulässig sind Betriebe des Dienstleistungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Personal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
 3. Innerhalb der festgesetzten SO-Gebiete gemäß § 11 BauNVO sind ausschließlich "nicht störende" Anlagen entsprechend der Orientierungswerte für Wohngebiete gem. DIN 19905 Schallschutz im Städtebau (55 dBa tags / 40 dBa nachts) zulässig.
 4. Innerhalb der festgesetzten "Reinen Wohngebiete" (WR) dürfen die baulichen Anlagen eine Traufhöhe (TH) von 3,50 m und eine Firsthöhe (FH) von 10,00 m nicht überschreiten (§ 18 (2) Nr. 4 BauNVO).
 Oberer Bezugspunkt: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut (Traufe).
 Unterer Bezugspunkt: Oberkante des angrenzenden natürlich gewachsenen Bodens, bezogen auf die Mitte aller Gebäudeteile des Hauptbaukörpers.
 5. Innerhalb der festgesetzten "Reinen Wohngebiete" (WR) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauNVO).
 6. Auf den straßenanliegenden, nicht überbauten Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
 7. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen - ausgenommen die K12 - ist je 200 qm versiegelte Verkehrsfläche ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen (Begründung für Begründungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauNVO).
 8. Das Regenwasser von Dachflächen, von Loggienflächen und Flächen anderer Nutzung 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 BauNVO). Das gleiche gilt für das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Dieses ist im Straßenseitenraum zu versickern bzw. schadlos abzuliefern.
 9. Die festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauNVO können für die Anlage einer notwendigen Zufahrt (Breite max. 5,00 m) durchschnitten werden.

Genehmigungspflicht der Grundstücksteilung
 Gemäß § 19 Abs. 1 BauGB wird bestimmt, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Teilung von Grundstücken für die Genehmigung durch die Gemeinde bedarf.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- WR: Reine Wohngebiete
- SO: Sondergebiete
Zweckbestimmung: Fremdenbeherbergung
- max 2 Wo: Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (hier max. 2 Wohnungen je Wohngebäude)

2. Maß der baulichen Nutzung

- Geschäftszahl: z. B. GFZ 0,3
- Grundflächenzahl: z. B. GRZ 0,2
- Zahl der Vollgeschosse: z. B. I
- Traufhöhe: z. B. TH 3,50 m über Bezugspunkt (siehe textl. Festsetzung)
- Firsthöhe: z. B. FH 10,00 m über Bezugspunkt (siehe textl. Festsetzung)

3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen

- O: Offene Bauweise
- E: nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wanderweg

5. Grünfläche

- private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

- F ≥ 2000 m²: Mindestgrundstücksgröße
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der jeweils angrenzenden Flurstücke des Landrates Harburg und des Wasserbeschaffungsverbandes Harburg
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sichtdreieck gem. EAE
- Müllbehältersammlplatz
- Fläche für Stellplätze

Nachrichtliche Übernahmen

- Im Bereich der festgesetzten Sichtdreiecke sind sicherstehende Anpflanzungen und bauliche Anlagen oberhalb 0,80 m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten. Ausgenommen sind die gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauNVO festgesetzten Geh- und Baumstände.
- Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, 132) anzuwenden.
- Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerklärung 1991 (PlanV 90)) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 58) anzuwenden.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Bendestorf.

Nachrichtliche Hinweise

- Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten zutage treten, ist es unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Bodenforscher für die archäologische Denkmalförderung zu melden.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 98 i. v. m. § 56 NBauVO)

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 "Am Berge".
- Innerhalb der "Reinen Wohngebiete" (WR) sind die Dächer der Hauptgebäude "Sattel-, Krüppelwalm oder Walmdächer bei einer Dachneigung von 35° bis 5° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgärten und Dachterrassen.

Gemeinde Bendestorf

Bebauungsplan Nr. 17 "Am Berge"

Übersichtplan

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung (§ 98 i. v. m. § 56 NBauVO)

Stand: Oktober 1998 Entwurf

INWA GmbH
 Hauptstr. 18
 26135 Oldenburg
 Tel.: (0441) 15656 / 156
 Fax: (0441) 2489003