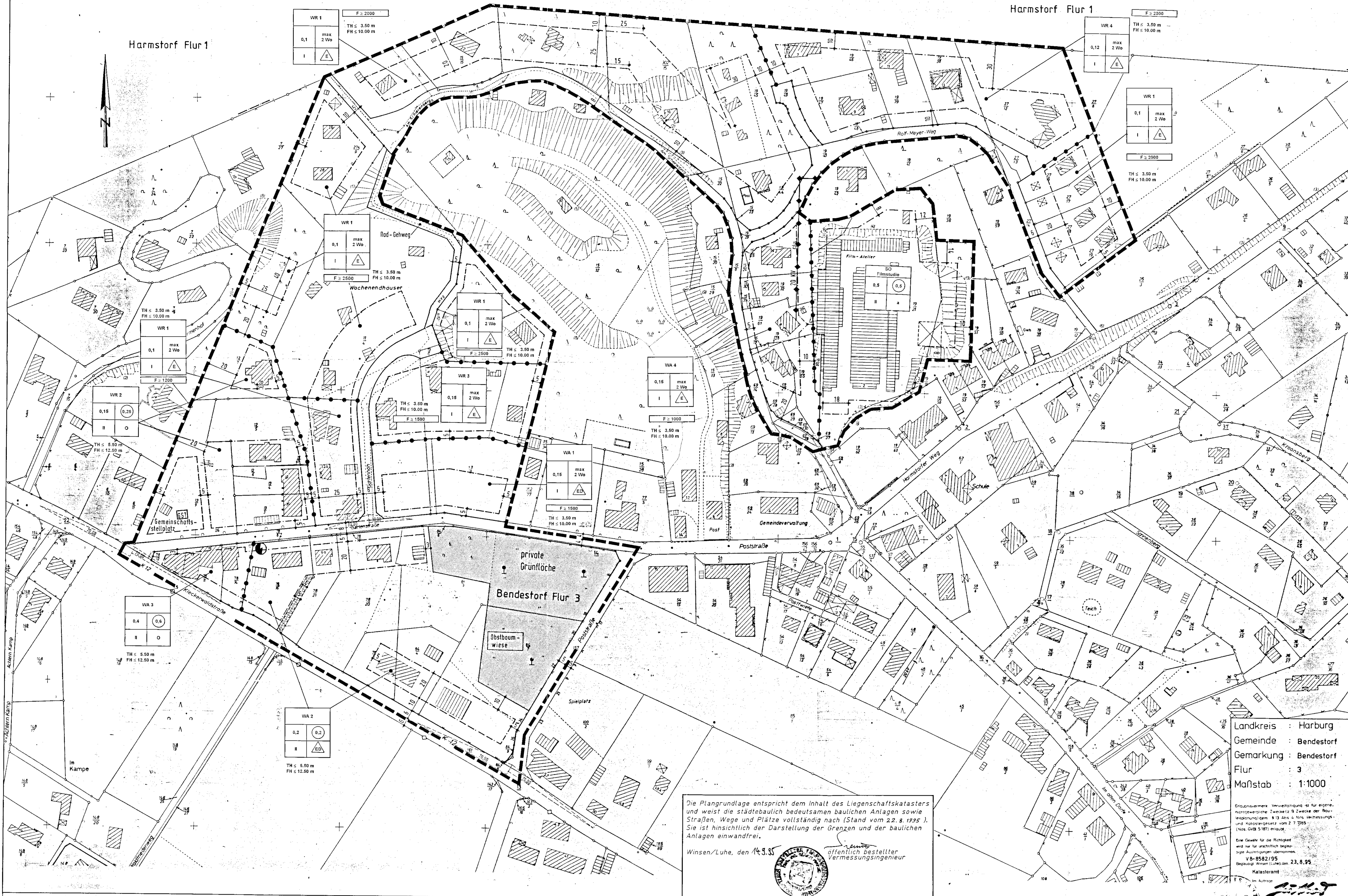


# Bebauungsplan Nr. 9 / 3. Änderung "Am Schierenberg"

## Gemeinde Bendestorf



Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.8.1995). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen einwandfrei.

Winsen/Luhe, den 14.9.95  
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Landkreis : Harburg  
Gemeinde : Bendestorf  
Gemarkung : Bendestorf  
Flur : 3  
Maßstab : 1:1000

### Textliche Festsetzungen

- Innere der festgesetzten "reinen Wohngebiete" (WR) gem. § 3 BauNVO sind Ausnahmeweise zulässige Nutzungen gem. § 3 (3) BauNVO und Nutzungen gemäß § 3 (4) BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) u. (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innere der festgesetzten "allgemeinen Wohngebiete" (WA) gem. § 4 BauNVO sind Ausnahmeweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Das mit SO Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzte Baugebiet wird mit der Zweckbestimmung "Filmstudio" festgesetzt.  
- Nutzungen und Einrichtungen, die mit dem Betrieb eines "Filmstudios" vereinbar sind.  
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsleiter und Betreuer, die dem "Filmstudio" zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Bausubstanz untergeordnet sind.
- Innere der festgesetzten "reinen Wohngebiete" (WR) und innere der festgesetzten "allgemeinen Wohngebiete" (WA) gem. § 4 BauNVO sind Ausnahmeweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).  
Bezugspunkte (gem. § 18 BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Dachhaut (Traufkante).  
Unterer Bezugspunkt: Oberkante des natürlich gewachsenen Bodens, bezogen auf die Mittelung aller Gebäudeseiten des Hauptgebüdes.
- Innere der festgesetzten "reinen Wohngebiete" 1, 3 und 4\* (WR1/WR3/WR4) sowie innere der festgesetzten "allgemeinen Wohngebiete" 1 und 4\* (WA1/WA4) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

- Auf den straßenbenahmten, nicht überbauten Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
- Innere der festgesetzten "sonstigen Sondergebiete" (SO) mit der Zweckbestimmung "Filmstudio" wird gemäß § 22 (4) BauNVO die obere Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäudehöhen dürfen eine maximale Länge von 110,0 m nicht überschreiten. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
- Innere der festgesetzten "sonstigen Sondergebiete" (SO) mit der Zweckbestimmung "Filmstudio" sind in der Nacht zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ausschließlich Emissionen zulässig die nicht stören (WR - 35 dB Nachtwert gemäß DIN 18005).
- Das Regenwasser von Dachflächen, von Lagerflächen und Flächen anderer Nutzung von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern (Maßnahme zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 8 (1) Nr. 20 BauGB), sofern die Boden- und Geländeverhältnisse dieses zulassen.  
Das gleiche gilt für das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Dieses ist im Straßensicherungsraum zu versickern bzw. schadlos abzulassen.
- Innere der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 25 a BauGB) sind ausschließlich Gehölze aus standortgerechten, heimischen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind nach Maßgabe der im Kap. 6.5 vorgeschriebenen Maßnahmen (u. a. Gehölzartenwahl, Gehölzqualität, Pflanzbreite, Pflanzabstand) auszuführen.

### Nachrichtliche Übernahme

- Im Bereich der festgesetzten Sichtdrücke sind sich verperspernde Anpflanzungen und bauliche Anlagen oberhalb 0,80 m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizubehalten, Ausgenommen sind die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Gehölz- und Baumbestände.

### 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 um- oder feingeschichtliche Bodenkunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder dem Harburger Museum für Archäologie zu melden.
- Innere des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich eine Umformelation und Versorgungsleitungen (20-kV-Freileitungen) des Überlandwerks "Nord Harz". Der genaue Standort der Umformelation und die genaue Lage der Freileitungen sind nachrichtlich zu übernehmen.
- Innere des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Bendestorf.
- Der Wasserbeschaffungsverband Harburg ist bei weiteren Planungen rechtzeitig zu informieren, damit erforderliche Leitungsverlegungen und Wegebauarbeiten abgestimmt werden können.
- Bei Ausplanungen von Straßen wird der Landkreis Harburg bezüglich der Verlegung von Schutzwasserkanälen rechtzeitig informiert.

### Örtliche Bauvorschriften

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung bezieht sich auf den im Übersichtsplatzen kenntlich gemachten Teilraum des Bebauungsplanes Nr. 9 / 3. Änderung.
- Innere der "reinen Wohngebiete" (WR) und der "allgemeinen Wohngebiete" (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Krüppelwalm oder Walmdächer bei einer Dachneigung größer/gleich 35° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgärten und Dachterrassen.

### Genehmigungspflicht der Grundstücksteilung

(gemäß § 19 Abs. 1 BauGB) wird bestimmt, daß ein Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Teilung von Grundstücken oder Geltungsbereich durch die Gemeinde bedingt.

Bei der Erstellung der Plangrundlage wurde die BauNVO bzw. die PlanVVO 99 in der jeweils aktuellen Fassung angewendet.

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 57 und 95 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bendestorf diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9, bestehend aus der Plangrundlage und dem nachfolgenden baulichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Sitzung beschlossen:

Bendestorf, 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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.07.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Bendestorf, den 10.11.1998  
gez. Pflughoff  
Gemeindevorstand

Planunterlage  
Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte:  
Maßstab:  
Die Veröffentlichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastersgesetzes vom 27.04.1998, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, 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 22.08.1995). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die 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 09.10.1998  
Dipl.-Ing. M. Reinke, Planverfasser

Öffentliche Auslegung  
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.02.1998 dem Entwurf der 3. Änderung 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. § 5 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.04.1998 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 18.05.1998 bis 19.06.1998 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 26.02.1998 dem genehmigten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.04.1998 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 18.05.1998 bis 19.06.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bendestorf, den 10.11.1998  
Unterschrift

Vereinfachte Änderung  
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.02.1998 dem vereinfachten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.  
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 27.04.1998 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 27.04.1998 gegeben.

Bendestorf, den 10.11.1998  
Unterschrift

Satzungsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde hat die 3. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.11.1998 als Sitzung (§ 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.: ...) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ... kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 8 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Winsen/Luhe, den 10.11.1998  
(Unterschrift)

Anzeige  
Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 10.11.1998 im Amtsblatt des Landkreises Harburg Nr. 31, bekanntgemacht worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: ...) kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Winsen/Luhe, den 10.11.1998  
Aufsichtsbefehl (Unterschrift)

Beitriffsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde ist in der Verfügung vom (Az.: ...) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am ... betätigt.  
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ... öffentlich ausgelegen.  
Ort und Dauer der öffentlichen-Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Bendestorf, den 10.11.1998  
Unterschrift

Inkrafttreten  
Der Rat der Gemeinde hat die 3. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.11.1998 im Amtsblatt des Landkreises Harburg Nr. 31, bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 03.12.1998 rechtsverbindlich geworden.

Bendestorf, den 07.12.1998  
gez. Pflughoff  
Gemeindevorstand

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften  
Innere des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Bendestorf, den 10.11.1998  
Unterschrift

Mängel und Abwägung  
Innere des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bendestorf, den 10.11.1998  
Unterschrift

- ### 1. Art der baulichen Nutzung
- WR Reine Wohngebiete
  - WA Allgemeine Wohngebiete
  - SO Sondergebiet - Filmstudio

- ### 2. Maß der baulichen Nutzung
- Geschäftszahl z. B. GFZ 0,3  
Grundflächenzahl z. B. GRZ 0,2  
Zahl der Vollgeschosse z. B. I  
Traufhöhe TH z. B. TH 3,50 m über Bezugspunkt (siehe textl. Festsetzung Nr.4)  
Firsthöhe FH z. B. FH 10,00 m über Bezugspunkt (siehe textl. Festsetzung Nr.4)

- ### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- offene Bauweise
  - abweichende Bauweise  
Die Gebäudelängen dürfen eine maximale Länge von 110,0 m nicht überschreiten
  - nur Einhäuser bzw. nur Einhäuser und Doppelhäuser zulässig

- ### 4. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen

- ### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Zweckbestimmung:  
Elektrizität

- ### 6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
- Hauptversorgungsleitung oberirdisch 20-kV-Elektrizitätsleitung

- ### 7. Grünfläche
- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstbaumwiese"

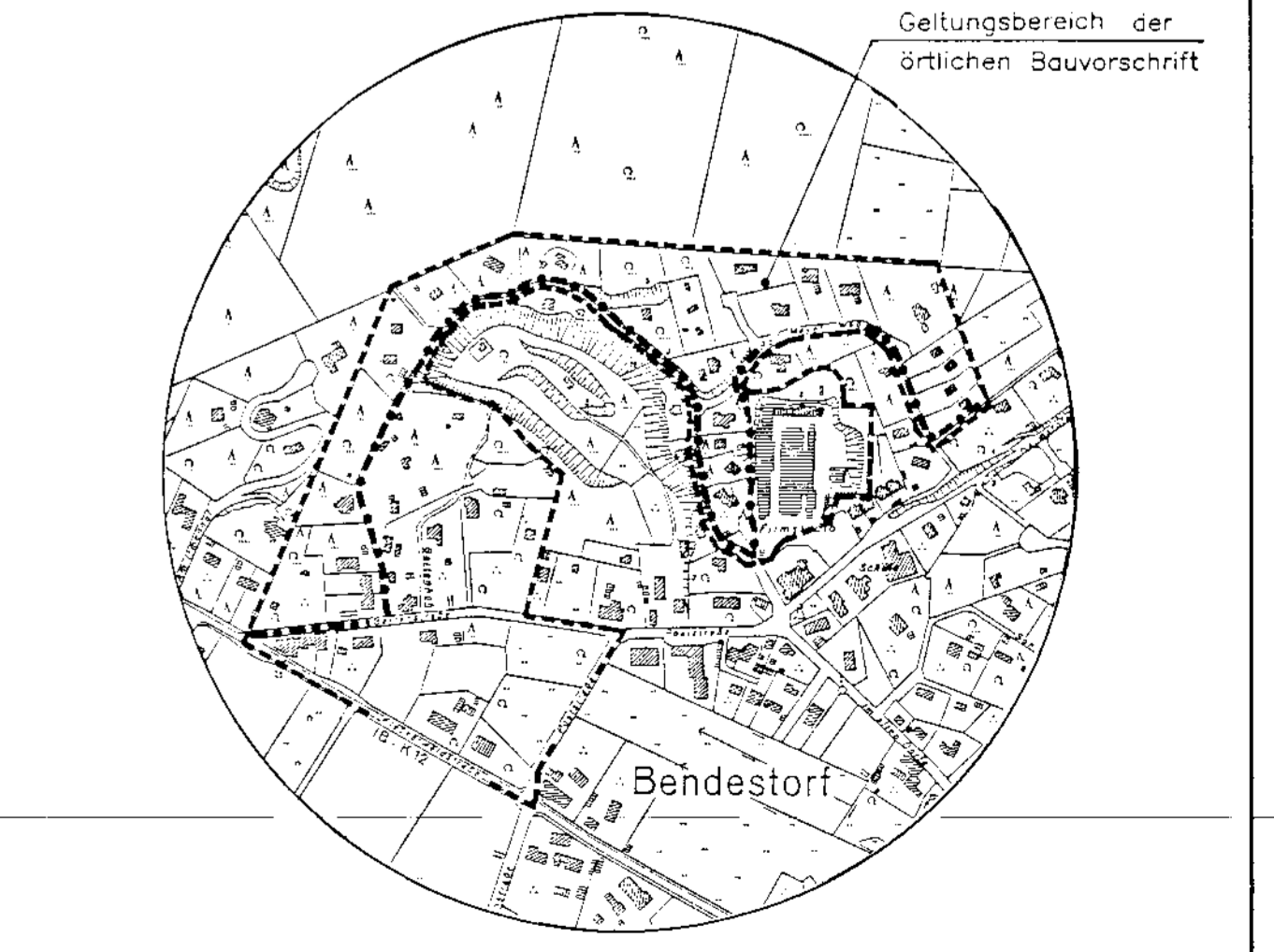
- ### 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- ### 9. Sonstige Planzeichen
- Mindestgrundstücksgröße
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Gemeinschaftsstellplätze
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Sichtdreieck gem. EAE
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

## Gemeinde Bendestorf

### Bebauungsplan Nr. 9 / 3. Änderung "Am Schierenberg"

### Übersichtsplatzen



mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung (§ 99 i. V. m. § 56 BauGB)

Stand: Oktober 1998