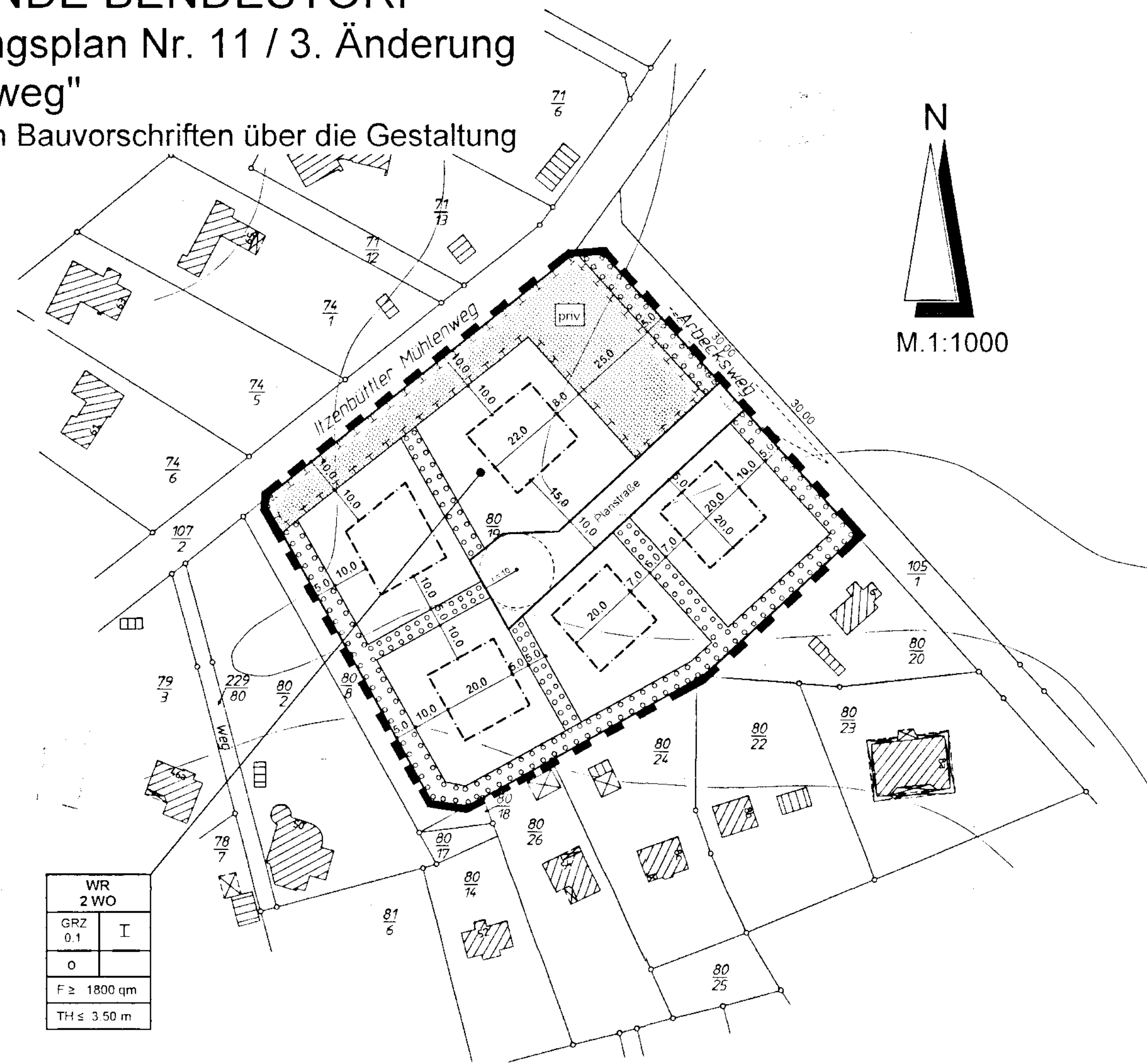


GEMEINDE BENEDESTORF

Bebauungsplan Nr. 11 / 3. Änderung

"Mühlenweg"

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der festgesetzten „reinen Wohngebiete“ (WR) gem § 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem § 3 (3) BauNVO und Nutzungen gemäß § 3 (4) BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) u. (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten „reinen Wohngebietes“ (WR) darf die Traufhöhe (TH) der baulichen Anlage 3,50 m nicht überschreiten (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO).
Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut (Traufte).
Unterer Bezugspunkt: Oberkante des angrenzenden natürlich gewachsenen Bodens bezogen auf die Mitte aller Gebäudeseiten des Hauptbaukörpers.
- Innerhalb der festgesetzten „reinen Wohngebiete“ (WR) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft durchzuführen. Auf der bezeichneten Fläche ist eine Ruderalfläche mit wechselndem Stillewasser umgeben von einer Strauch-Baumhecke entlang des „Itzenbüttler Mühlenweg“ entsprechend dem Kap. 3.5 der Begründung des Bebauungsplanes anzulegen.
- 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 abzuleiten.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze vorzusehen (s. Pflanzliste des Kap. 3.5). Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.

Pflanzenarten: Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Hasel, Roter Hainriege, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Hundstose, Holunder.

Eine Ergänzung der Gehölze durch standortgerechte heimische Arten wie z.B. Schwarzerle, Sandbirke, Gewöhnlicher Schneeball, Heckenkirsche ist möglich.

Als Gehölzarten sind vorzusehen: für Bäume: Heister 2 x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm, für Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm.

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. IS 132) anzuwenden.

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.

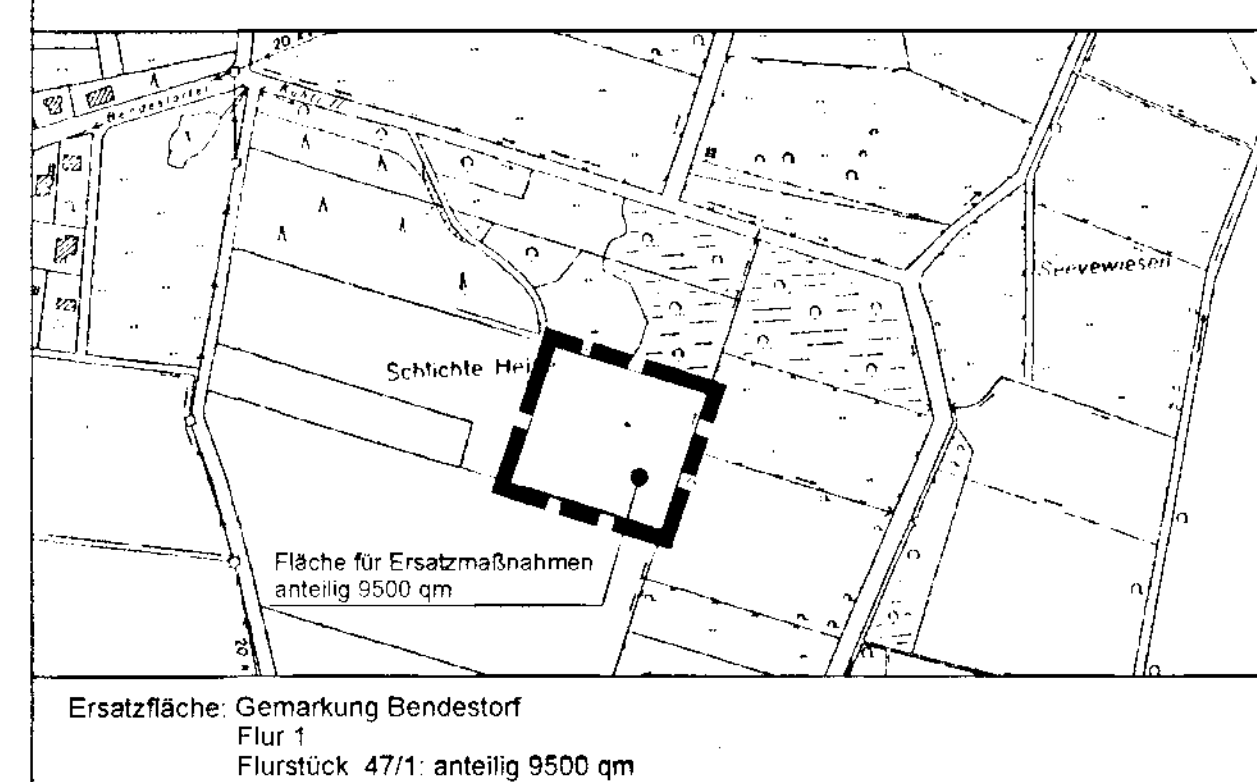
Nachrichtliche Hinweise

- Auf der Fläche der Gemarkung Bendestorf, Flur 1, Flurstück 47/1 werden Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem § 9 (1) Nr. 20 BauGB als externe Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft nach Maßgaben des landschaftsökologischen Fachbeitrages (Kapitel 3.5 der Begründung zum Bebauungsplan) auf einer Flächengröße von anteilig 9.500 qm umgesetzt. Demnach ist die Fläche als Waldfläche zu entwickeln.
- Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Fundstücke und Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde unverändert im Boden belassen und sofort der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung in Winsen (Lühe) oder der Abteilung Bodendenkmalpflege des Helms-Museums in Hamburg-Harburg zu melden sind.
- Im Bereich des festgesetzten Sichtdreiecks sind sich versperrende Anpflanzung und bauliche Anlagen oberhalb von 0,80 m Höhe gemessen von der Fahrbahnoberkante nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/3 Änderung „Mühlenweg“.
- Innerhalb der „reinen Wohngebiete“ (WR) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Krüppelwalm oder Walmächer bei einer Dachneigung von 35° bis 50° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachguben und Dachterker.

Fläche für Ersatzmaßnahmen

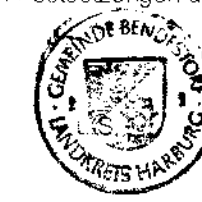


PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 40, 72 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (in den jeweils aktuellen Fassungen) hat der Rat der Gemeinde Bendestorf diesen Bebauungsplan Nr. 11/3 Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Bendestorf, den 09.05.2000

gez. Wegener
Bürgermeister



gez. Pflughof
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Bendestorf hat in seiner Sitzung am 30.01.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/3 Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.05.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Bendestorf, den 09.05.2000

gez. Pflughof
Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.95, Nds. GVBl. S. 197, 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 02.02.1999, Akt z. 99/2004). 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.

Achim, den 20.06.2000

gez. Ehrhorn
Unterschrift

Öffentlich Besteller Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Jade, den 30.05.2000

Dipl.-Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Bendestorf hat in seiner Sitzung am 18.01.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 01.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.12.1999 bis 28.01.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bendestorf, den 09.05.2000

gez. Pflughof
Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUß

Der Rat der Gemeinde Bendestorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.05.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bendestorf, den 09.05.2000

gez. Pflughof
Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes / die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.05.2000 im Amtsblatt Nr. 31/2000 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist am 30.05.2000 rechtsverbindlich geworden.

Bendestorf, den 11.10.2000



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 _____

Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

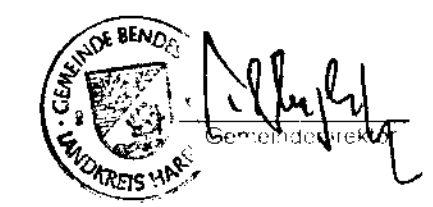
Bendestorf, den _____

Gemeindedirektor

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans stimmt mit der Urschrift überein.

Bendestorf, den 20.07.2000



PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. Planz V 1990)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Reines Wohngebiet

2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,1

Zahl der Vollgeschosse z.B. 1

Grundstücksgröße z.B. F ≥ 1800 qm

Traufhöhe z.B. TH ≤ 3,50 m

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

offene Bauweise

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. GRÜNFLÄCHE

private Grünfläche

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von 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

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Sichtdreieck

GEMEINDE BENEDESTORF

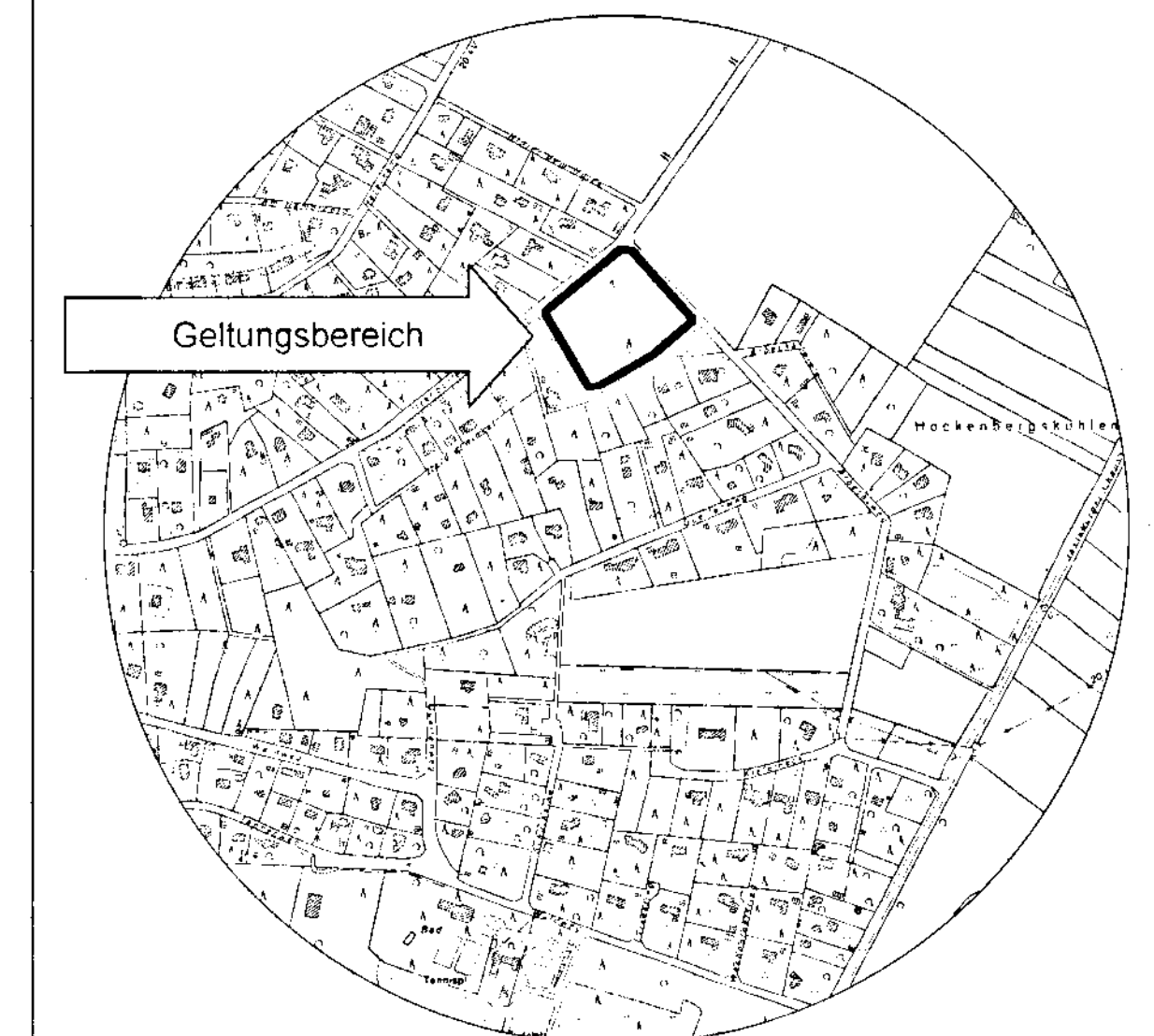
- Landkreis Harburg -

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 / 3. Änderung

"Mühlenweg"

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Übersichtsplan M. 1:7500



Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- u. Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Vareler Straße 9 26349 Jade/Jaderberg Tel. (04454) 918382 Fax 918380

