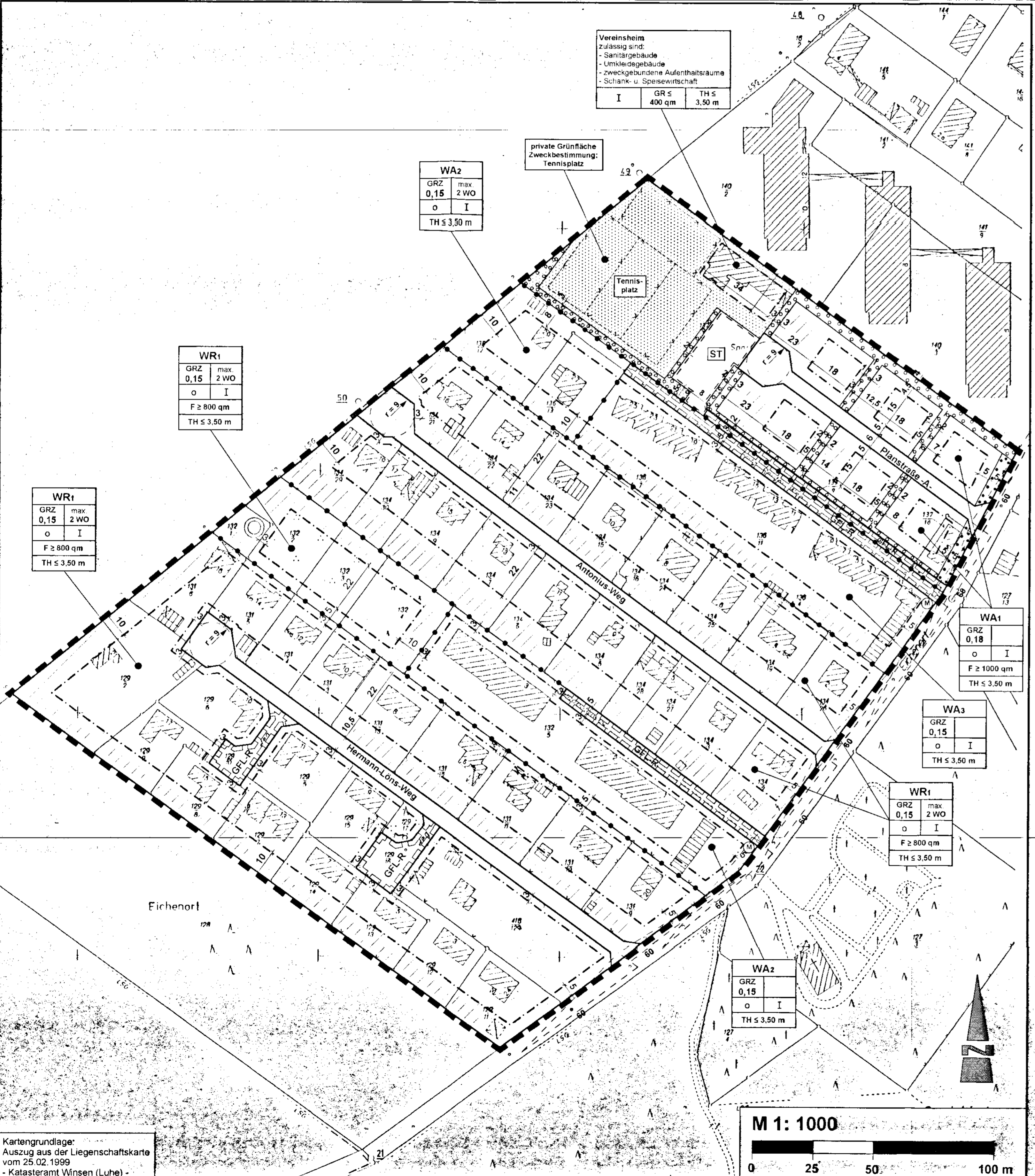


Gemeinde Bendestorf

Bebauungsplan Nr. 18 - "Eichenort"

mit örtlichen Bauvorschriften



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 diesen Bebauungsplan Nr. 18 "Eichenort", bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften sowie die Teilungsgenehmigung gem. § 19 (1) BauGB, als Satzung beschlossen.

Bendestorf, den 05.06.2001
 gez. Wegener L.S. gez. Pflughoff
 Bürgermeister Gemeindevorstand Gemeindevorstand

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Bendestorf hat in seiner Sitzung am 03.11.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 "Eichenort" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.11.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Bendestorf, den 04.07.2001
 gez. Pflughoff
 Gemeindevorstand

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.85, 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 25.02.99). 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), den 12.07.2001
 Öffentlich bestellter Verm.-Ing. Dipl.-Ing. Siemer (Siegel)

PLANVERFASSER

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

Jade, den 04.07.2001
 Dipl.-Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Bendestorf hat in seiner Sitzung am 12.12.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 "Eichenort" 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 02.03.01 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12.03.2000 bis 12.04.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bendestorf, den 04.07.2001
 gez. Pflughoff
 Gemeindevorstand

SATZUNGSBESCHLUß

Der Rat der Gemeinde Bendestorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.06.2001 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bendestorf, den 04.07.2001
 gez. Pflughoff
 Gemeindevorstand

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans / die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 02.08.2001 im Amtsblatt Nr. 30 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 02.08.2001 rechtsverbindlich geworden.

Bendestorf, den 02.08.2001
 gez. Pflughoff
 Gemeindevorstand

VERLETZUNG VON VERFAHRENS-UND FORMSCHRIFTEN

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

Bendestorf, den
 Gemeindevorstand

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Bendestorf, den
 Gemeindevorstand

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans stimmt mit der Urschrift überein.

Bendestorf, den 04.07.2001
 Gemeindevorstand

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 der festgesetzten "allgemeinen Wohngebiete" (WA) gem. § 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Tennisplatz" sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
 - Sanitär- und Umkleidegebäude
 - zweckgebundene Aufenthaltsräume
 - Schank- und Spisewirtschaft.
- Innerhalb des festgesetzten "reinen Wohngebietes" (WR), der "allgemeinen Wohngebiete" (WA) und der privaten Grünflächen darf die Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen 3,50 m nicht überschreiten (§ 16 (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 jeder Gebäudeseite des Hauptbaukörpers.
- Innerhalb der festgesetzten "reinen Wohngebiete" (WR1) und des "allgemeinen Wohngebietes" (WA2) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Die festgesetzten Stellplatzflächen innerhalb der privaten Grünflächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Das Regenwasser von Dachflächen, von Lagerflächen und Flächen anderer Nutzung (z. B. Zufahrten, Terrasse), 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. 3.6 der Begründung). Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.
 - Pflanzenarten: Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Hasel, Roter Hartrieel, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Holunder
 - Eine Ergänzung der Gehölzliste durch standortgerechte, heimische Arten wie z. B. Schwarzerle, Sandbirke, Gewöhnlicher Schneeball, Heckenkirsche ist möglich.
 - Als Gehölzqualitäten sind vorzusehen:
 - für Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
 - für Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
- Innerhalb des festgesetzten "allgemeinen Wohngebietes" (WA1) ist auf den Grundstücken gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (Anpflanzen von Bäumen) ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A - A -) ist je 200 qm versiegelte Verkehrsfläche ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen (Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB).
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 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 Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA2 am Fritz-Reuter-Weg sind an den Gebäuden Nr. 19-29 zum Schutz vor auftretenden Lärmmissionen aus dem Betrieb des Tennisplatzes auf der anliegenderen Gebäudeseite Lärmschutzfenster und Türen der Schallschutzklasse II gem. VDI-Richtlinie bewertetes Schalldämmmaß von R_{w, res} 30 dB - Lärmpegelbereich II gem. DIN 4109 vorzusehen.

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 (Bauutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 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 belassen und sofort der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung in Winsen (Luhe) oder der Abteilung Bodendenkmalpflege des Helms-Museums in Hamburg-Harburg zu melden sind.
- Im Bereich des festgesetzten Sichtdreiecks sind sichtverperrende Anpflanzungen und bauliche Anlagen oberhalb von 0,80 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, nicht zulässig. Ausgenommen sind die gem. § 9 (1) Nr. 25b des BauGB festgesetzten Gehölz- und Baumbestände.

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.

Örtliche Bauvorschriften

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Eichenort".
- Innerhalb der "reinen Wohngebiete" (WR) und "allgemeinen Wohngebiete" (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Krüppelwalm oder Walmdächer bei einer Dachneigung von 35° bis 50° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dachraker.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
 - (WR) Reines Wohngebiet (WR)
 - (WA) Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - max 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Maß der baulichen Nutzung
 - GRZ 0,15 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,15
 - GR s 400 qm Grundfläche (GR) z.B. ≤ 400 qm
 - I Zahl der Vollgeschosse z.B. I
 - TH ≤ 3,50 m Traufhöhe z.B. ≤ 3,50 m (Bezugspunkte siehe textl. Festsetzung)
 - F ≥ 800 qm Grundstücksgröße z.B. ≥ 800 qm
- Bauweise, Baugrenzen
 - o offene Bauweise
 - - - - - Baugrenze
- Verkehrsflächen
 - — — — — Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen
 - private Grünfläche, Zweckbestimmung: Tennisplatz
- 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
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Ⓜ Müllsammelplatz
 - Sichtdreieck gem. EAE
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Zweckbestimmung: Stellplatz

Gemeinde Bendestorf

Landkreis Harburg

Bebauungsplan Nr. 18 - "Eichenort"

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan ohne Maßstab

