

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016, Landesamt für Geo- und Informations- und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 26.01.2016). 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.
 Wissen (Luhe), den 15.11.2017.

Siegel: gez. Siemer

Planverfasser

Der Bebauungsplan „Zum Aueberg“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.
 Hannover, im März 2017

gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „Zum Aueberg“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Aushang vom 17.04.2015 bis 26.05.2015 bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.04.2015.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Aushang vom 17.04.2015 bis 26.05.2015 bekannt gemacht. Sie erfolgt vom 20.04.2015 bis einschließlich 22.05.2015.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.03.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans „Zum Aueberg“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 24.03.2016 bis 17.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Zum Aueberg“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben vom Montag, den 11. April 2016 bis einschließlich Freitag, den 13. Mai 2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.04.2016 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Satzungsbeschluss 2016

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan „Zum Aueberg“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 24.08.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rücknahme des Satzungsbeschlusses

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.03.2017 den Satzungsbeschluss vom 24.08.2016 zurückgenommen.

Satzungsbeschluss 2017

Der Rat der Gemeinde hat nach erneuter Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan „Zum Aueberg“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 29.03.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan „Zum Aueberg“ mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 6 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan „Zum Aueberg“ mit örtlicher Bauvorschrift bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Egestorf, den 29.03.2017

Der Bürgermeister

Siegel: gez. Marko Schreiber

Inkrafttreten

Die Gemeinde Egestorf hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.04.2017 im Amtsblatt des Landkreises Harburg bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan „Zum Aueberg“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 13.04.2017 rechtsverbindlich geworden.

Egestorf, den 14.7.17

Der Bürgermeister

Siegel: gez. Marko Schreiber

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Egestorf, den _____

Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplans „Zum Aueberg“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Egestorf mit der Urschrift wird beglaubigt.

Egestorf, den _____

Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

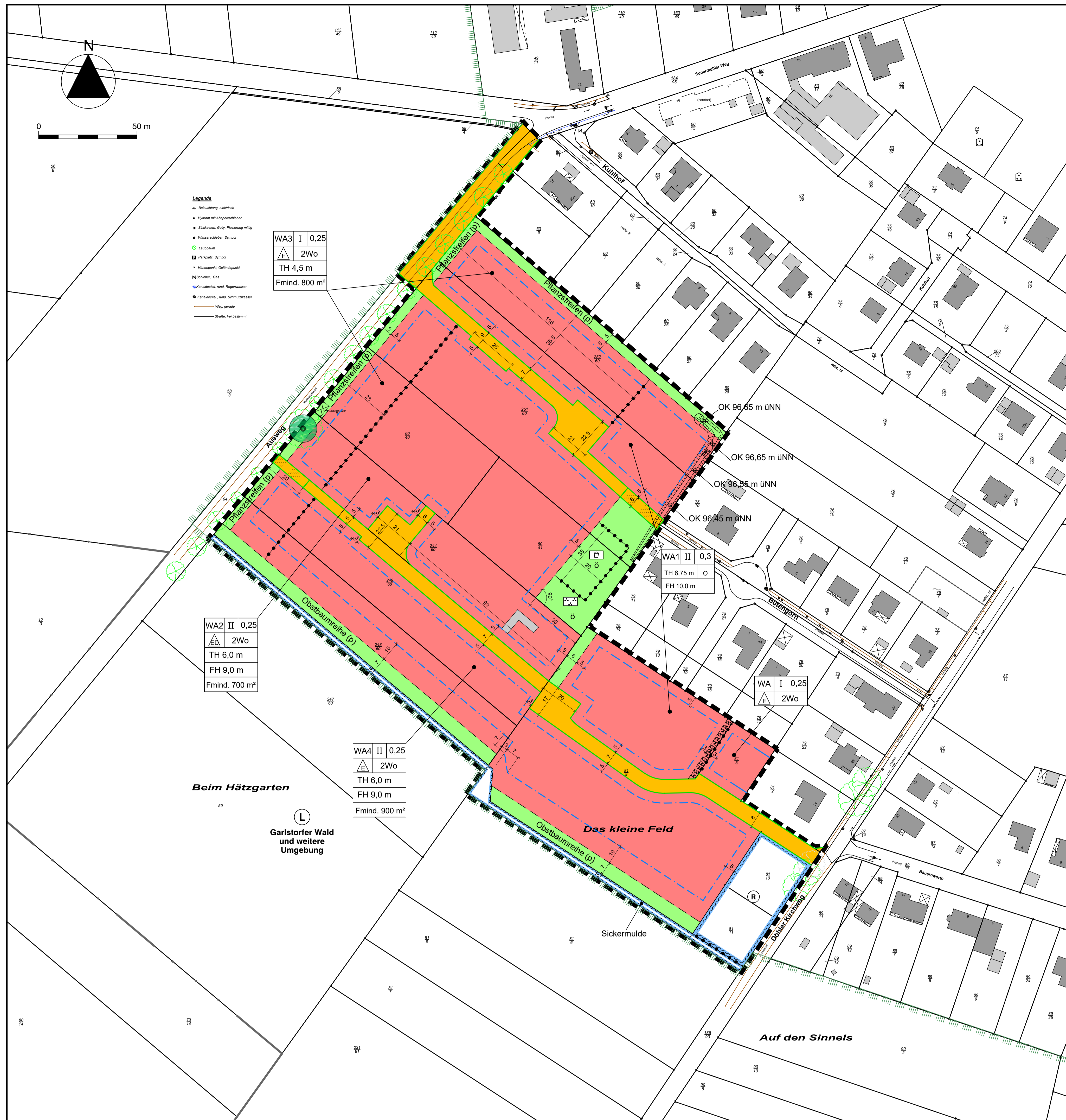
- Als Wohngebäude gilt bei einem Doppelhaus die sogenannte „Doppelhaushälfte“.
- Durch die Festsetzung „2 Wo“ der Planzeichnung werden in einem Einzelhaus und in einer „Doppelhaushälfte“ höchstens zwei Wohnungen zugelassen.

§ 2 Grundflächenzahl

Im WA2 ist bei Einzelhäusern eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis maximal 0,3 zulässig, wenn aufgrund der Dachneigung keine Aufenthaltsräume im Dachgeschoss entstehen können (§ 43 NBauO).

§ 3 Höhenlage der Gebäude

- Die Oberkante des Erdgeschosses oberhalb des Bodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,50 m über der gewachsenen Geländeoberfläche (§ 16 Abs. 1 NBauO) liegen. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass bei geneigtem Gelände die Oberkante des Erdgeschosses oberhalb des Bodens im Mittel mehr als 0,50 m über der Geländeoberfläche liegt, wenn sie an der Hangseite nicht mehr als 0,10 m über der Geländeoberfläche liegt.
- Die im Plangebiet festgesetzte Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) darf nicht überschritten werden. Sie wird von der Oberkante des Erdgeschosses oberhalb des Bodens gemessen.
- Traufe im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist die Schnittlinie der Dachaussenfläche mit der Außenfläche der Außenwand.
- Die Festsetzung der Traufhöhe und der Firsthöhe gilt nur für die Hauptdachfläche.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet WA
 2/1Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden Vgl. § 1 der textl. Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen
 I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 0,25 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 2 der textl. Festsetzungen!
 offene Bauweise
 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 Trauf- / Firsthöhe als Höchstgrenze Vgl. § 3 der textl. Festsetzungen!
 Fmind. 800 m² Mindestgröße der Baugrundstücke Vgl. § 4 der textl. Festsetzungen!
 Baugrenze Vgl. § 5 der textl. Festsetzungen!

Verkehrsflächen
 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg
 Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
 Grünflächen ö - öffentlich p - privat
 Zweckbestimmung: Vgl. §§ 6 und 7 der textl. Festsetzungen!
 Spielplatz
 Die Zweckbestimmung wird im Übrigen durch den Text in der Planzeichnung festgelegt.
 Parkanlage
 Bindung für die Erhaltung eines Baumes

Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
 Regenrückhaltebecken
 Die Zweckbestimmung wird im Übrigen durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt.
 OK 96,65 m üNN - Oberkante Gelände in m üNN
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
 Umgrenzung von Schutzgebiet und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier:
 Landschaftsschutzgebiet

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT Fortsetzung:

- ## § 3 Einfriednungen
- Als Einfriednungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Fuß- und Radwege sind nur zulässig:
 - Findlings-, Natur- und Ziegelsteinmauern bis zu einer Höhe von 100 cm. Die Ziegelsteinmauern in den Farben Rot bis rotbraun.
 - Senkrecht gegliederte Holz- und Metallzäune (Stackzäune) bis zu einer Höhe von 100 cm.
 - Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen (vgl. die Pflanzliste in der Begründung).
 - Als Einfriednungen der „privaten Grünflächen“ mit den Zweckbestimmungen „Pflanzstreifen“ und „Obstbaumreihe“ sind nur zulässig:
 - Findlings-, Natur- und Ziegelsteinmauern bis zu einer Höhe von 100 cm. Die Ziegelsteinmauern in den Farben Rot bis rotbraun.
 - Senkrecht gegliederte Holz- und Metallzäune (Stackzäune) bis zu einer Höhe von 100 cm.
- ## § 4 Ordnungswidrigkeiten
- Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 ff. NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstößen.
 - Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Fortsetzung:

§ 4 Mindestgrundstückgröße

Abweichend von der Mindestgröße der Baugrundstücke, die in der Planzeichnung festgesetzt ist, gilt für Grundstücke, die mit einem Doppelhaus bebaut werden (sogenannte „Doppelhaushälfte“), eine Mindestgröße von 450 m².

§ 5 Garagen und Nebenanlagen

- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstücks-einfriednungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze nicht zulässig.
- Pro Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von max. 3,5 m gemessen an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Ausnahmsweise können zwei Ein- und Ausfahrten in einer Breite von jeweils max. 3,5 m pro Grundstück zugelassen werden, wenn das Gebäude auf dem Grundstück optisch einem Doppelhaus (zwei sogenannte „Doppelhaushälften“) entspricht. Bei gemeinsam genutzten Ein- und Ausfahrten zu zwei Grundstücken sowie bei Ein- und Ausfahrten zu Stellplatzanlagen im WA1 darf die Breite an der öffentlichen Verkehrsfläche maximal 5,0 m betragen.

§ 6

private Grünfläche „Obstbaumreihe“

Die „private Grünfläche“, Zweckbestimmung „Obstbaumreihe“ ist mit einer regionaltypischen Saatgutmischung mit hohem Kräuteranteil anzusäen und max. 2-mal jährlich zu mähen (1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni). Sie ist mit einer zweireihigen, streuobstähnlichen Bepflanzung aus hochstämmigen Obstbäumen alter Sorten (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu bepflanzen (vgl. die Pflanzliste in der Begründung). Der Abstand zwischen den zwei Reihen beträgt 5 m, die Bäume in einer Reihe sind im Abstand von max. 7 m zu pflanzen.

private Grünfläche „Pflanzstreifen“

- Die „private Grünfläche“, Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ ist mit heimischen Laubsträuchern zu bepflanzen (vgl. die Pflanzliste in der Begründung). Je 100 m² sind mindestens 25 Sträucher zu pflanzen. Die angepflanzten Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Ein- und Ausfahrten entlang des Auewegs über die „private Grünfläche“, Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ sind nicht zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1 Dächer

- Bei Gebäuden sind nur gleichgeneigte Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25 - 45 Grad zulässig. Die angegebene Dachneigung gilt nur für die Hauptdachflächen. Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer bebauten Fläche bis zu 30 m² dürfen mit Flachdach gebaut werden.
- Dachaufbauten, wie Dachgauben und Zwerggiebel, dürfen je Dachseite insgesamt nicht länger als 2/3 der Traufhöhe sein. Dieses Gesamtmaß gilt auch für die Summe einzelner kleinerer Aufbauten. Je Dachseite dürfen nicht mehr als 3 Dachaufbauten geschaffen werden. Der Abstand zwischen Örtgang und Dachaufbauten muss mindestens 2,50 m betragen.
- Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachziegel und Betondachsteine zulässig. Das gilt nicht für Garagen, Carports, Nebenanlagen, Wintergärten und bei Verwendung von Solarelementen und Dachflächenfenstern.
- Als Farböne des Dachdeckungsmaterials sind nur rot bis rotbraun und anthrazit zulässig. Dies gilt nicht für Garagen, Carports, Nebenanlagen und Wintergärten.

§ 2 Außenwände

- Als Material für die Ansichtflächen der Außenwände von Gebäuden sind nur zulässig:
 - Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen und
 - sichtbares Holzfachwerk mit Aufschalung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in den Farbönen rot bis rotbraun.
 Dies gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Carports und Wintergärten.
- Im WA2 bis WA 4 sind außerdem als Material für die Ansichtflächen der Außenwände von Gebäuden senkrecht Holzverschalungen in farblösem oder pigmentiertem Lasuranstrich bis zu einem Flächenanteil von 30 % zulässig. Bei pigmentiertem Lasuranstrich sind folgende Farböne zulässig:
 - Farbton hell (RAL 1013 - perlweiß, RAL 1014 - elfenbein, RAL 1015 - hellelfenbein, RAL 7035 - lichtgrau, RAL 9001 - cremeweiß, RAL 9002 - grauweiß, RAL 9010 - reinweiß),
 - Farbton grün (RAL 6002 - laubgrün, RAL 6005 - moosgrün, RAL 6007 - flaschengrün, RAL 6009 - tannengrün)
 - Farbton schwedenerrot (RAL 3003 - rubinrot, RAL 3005 - weinrot, RAL 3011 - braunrot)
 - Farbton braun (RAL 8011 - nussbraun, RAL 8012 - rotbraun, RAL 8015 - kastanienbraun, RAL 8016 - mahagonibraun).

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722), auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226), hat der Rat der Gemeinde Egestorf diesen **Bebauungsplan „Zum Aueberg“ mit örtlicher Bauvorschrift**, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Egestorf, den 29.03.2017

Siegel: gez. Marko Schreiber

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen
- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) und
 - die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichnungverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

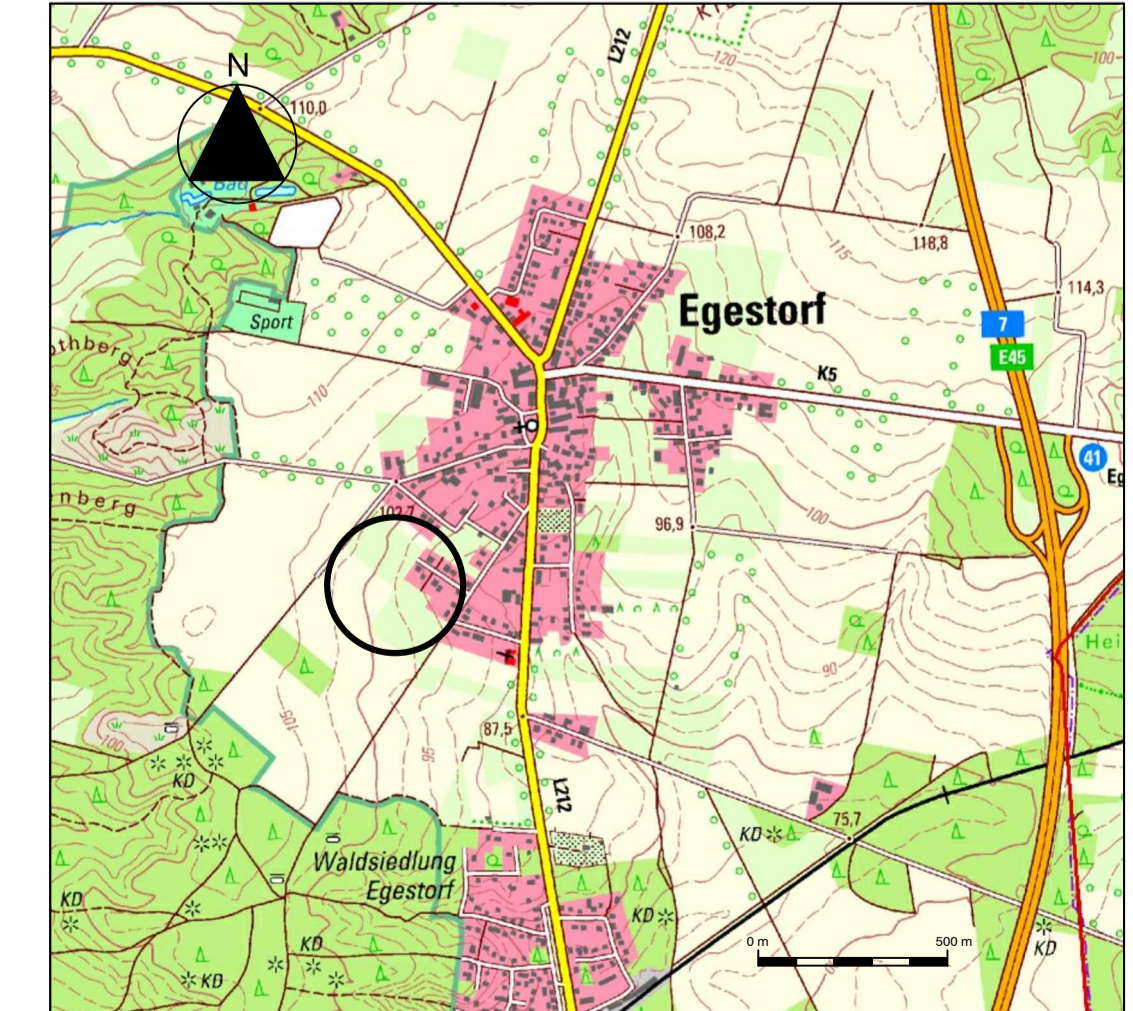
Gemeinde Egestorf Landkreis Harburg



Bebauungsplan "Zum Aueberg" mit örtlicher Bauvorschrift

Satzung - beglaubigte Abschrift

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016 LGLN, Landesamt für Geo- und Informations- und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Susanne Vogel
 Architektin
 Bauleitplanung
 Karmeliterstr. 14-6
 30457 Hannover
 Tel.: 051 21 34 98 80
 Fax: 051 45 34 40
 Internet: www.svg-pfr.de
 E-Mail: vogel@susannevogel.de