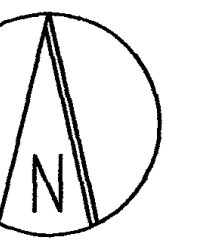


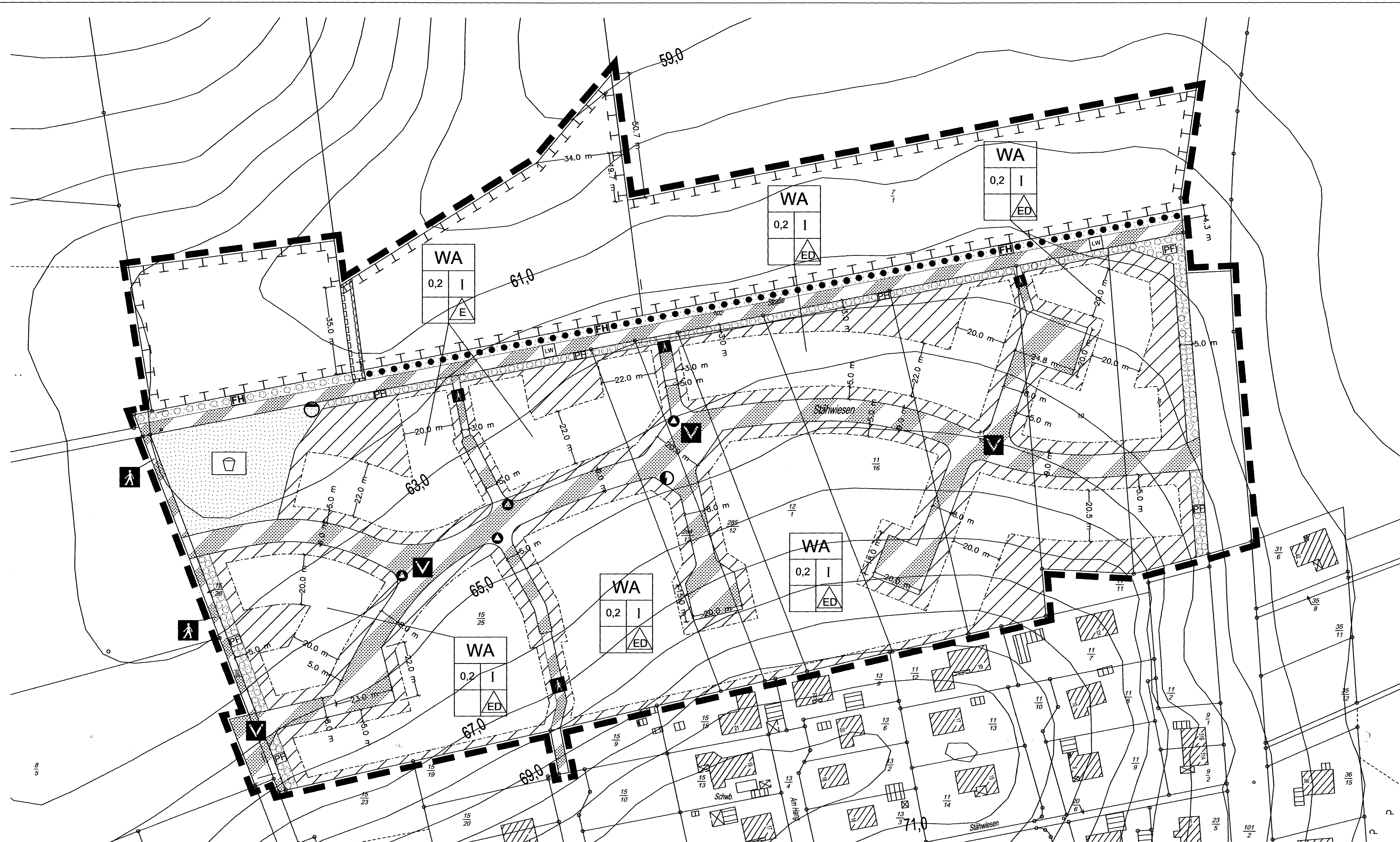
Gemeinde Südergellersen

Bebauungsplan "Stähwiesen, 1. Änderung und Erweiterung"

Entwurf Stand: November 2002



M. 1 : 1000



Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (s. textliche Festsetzungen Nrn. 1.1, 1.3, 1.4, 2.3, 2.4 und 3.6)
- 0,2 Grundflächenzahl (GRZ)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
 - Fuß- und Radweg (s. textliche Festsetzung Nr. 2.2)
 - Verkehrsberuhigter Bereich (s. textliche Festsetzung Nr. 2.1)
 - Landwirtschaftlicher Weg

4. Versorgungsanlagen Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Elektrizität (Trafostation)
- Abwasser (Pumpstation)
- Abfall (Müllbereitstellungsplatz)

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen (s. textliche Festsetzung Nr. 3.5)
- Zweckbestimmung:
 - Spielplatz (s. textliche Festsetzung Nr. 3.4)
 - Feldhecke (s. textliche Festsetzung Nr. 3.2)
- Private Grünfläche (Pflanzstreifen) (s. textliche Festsetzungen Nrn. 3.3 und 3.5)

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. textliche Festsetzung Nr. 3.1)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

- Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Landwirtschaft zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines

- 1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 (6) Nr.1 BauNVO)
- 1.2. Das Errichten von Garagen (und Carports) und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Gartengeräteschuppen mit einer Grundfläche von höchstens 6,0 m². (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- 1.3. Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses, gemessen in der Mitte des jeweiligen Hauses, darf max. 0,50 m über der Höhe des heute vorhandenen Geländes liegen. (§ 9 (2) BauGB)
- 1.4. Für Baugrundstücke gelten folgende Größen:
 Einzelhaus: mindestens 800m²
 Doppelhaus: mindestens 550m²
 (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
- 1.5. In jedem als Einzelhaus zu errichtenden Wohngebäude ist höchstens eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist (Einliegerwohnung gem. § 11 II. Wohnungsbaugesetz vom 16.12.1997). Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

2. Verkehrsflächen/ Stellplätze

- 2.1. Die 9 m breite Verkehrsfläche ist in einem Regelabstand von maximal 15 m mindestens einseitig mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB)
- 2.2. Die Fuß- und Radwege sind in unversiegelnder Bauweise herzustellen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 2.3. Die auf die Stellplätze und Parkplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten im privaten Raum, anzusetzende Regenspense muss auf diesen dauerhaft und vollständig versickert werden. (§ 1 (5) Nr. 7 i.V.m. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)
- 2.4. Pro Wohngebäude ist eine Ein- bzw. Ausfahrt von höchstens 4,0 m Breite zulässig. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

3. Grünordnung

- 3.1. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist in eine naturnahe Wiesen- und/oder Weidefläche umzuwandeln und extensiv zu pflegen (max. eine Mahd pro Jahr). Eine Bepflanzung ist nur in aufgelockerter Weise mit landschaftsgerechten Gehölzen zulässig. Innerhalb dieser Fläche sind überschüssige Niederschlagswässer, die nicht im sonstigen Plangebiet versickern können, zur Versickerung zu bringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.2. Der Feldgehölzstreifen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen ist zu erhalten und im weiteren Verlauf innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Anpflanzgebot entsprechend dem vorhergehenden Bestand neu anzulegen. (Pflanzempfehlungen siehe Anlage zur Begründung) (§ 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB)
- 3.3. Die privaten Grünflächen (PF = Pflanzstreifen) mit Anpflanzgebot sind dicht mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei ist ein Abstand in der Reihe sowie ein Abstand zwischen den Reihen von 1 m einzuhalten. 85 % der Pflanzen sind als Sträucher und 15 % als Heister mit einer Höhe von mind. 2 m zu pflanzen. Zusätzlich ist in einem Abstand von ca. 10 - 15 m ein hochstämmiger Laubbau zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Grundstückseinfriedungen entlang der privaten Grünflächen zu öffentlichen Flächen sind nicht zulässig. (Pflanzvorschläge siehe Anlage zur Begründung) (§ 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB)
- 3.4. Die öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz ist unter Wahrung ihrer Zweckbestimmung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern und mit hochstämmigen Obstbäumen und Obststräuchern zu bepflanzen (Pflanzvorschläge siehe Anlage zur Begründung). Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgängigkeit in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB)
- 3.5. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen, z.B. als Hecken ist entlang öffentlicher Flächen (Verkehrsflächen, Fuß- + Radwege) und innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.6. Der belebte Boden ist vor Baumaßnahmen abzuräumen und innerhalb des Plangebietes (überschüssiger Boden innerhalb des Gemeindegebietes) als Deckschicht auf Vegetationsflächen oder als Pflanzsubstrat wiederzuverwenden. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

gem. § 9 Abs 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 91 und 98 NBauO

1. Dächer:

Für Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- Krüppelwalm und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig. Bei begrüntem Dächern ist ausnahmsweise eine Dachneigung von 25° zulässig. Die Dacheindeckung ist in roter bis rotbrauner oder in anthrazitfarbener Pfannendeckung vorzunehmen. Glasierte Dachpfannen sind unzulässig. Solaranlagen und Gründächer sind allgemein zulässig.

2. Sockel:

Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude darf höchstens 0,50 m betragen.

3. Grundstückseinfriedungen:

Grundstückseinfriedungen entlang der privaten Grünflächen zu öffentlichen Flächen sind an der Nordseite des Baugebietes nur in ortsüblichem Erscheinungsbild und nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Einfriedungen an der Ost- und Westseite des Baugebietes sind nur als Maschendrahtzaun und nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.

4. Hinweis:

Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden. (§ 91 NBauO)

kursiv Änderungen der textlichen Festsetzung, der örtlichen Bauvorschrift und der Planzeichenerklärung der "1. Änderung und Erweiterung"

Planungsbüro Patt + Stöhr
 Bahnhofstraße 1
 21337 Lüneburg
 Tel.: 0 41 31 / 89 18 02 - 0
 Fax: 0 41 31 / 89 18 02 - 9
 e-mail: info@patt-stoehr.de