

S A T Z U N G

über die Genehmigung von Grundstücksteilungen

**im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nr. 5 „Schlüschenhof“
in der Gemeinde Südergellersen
(Teilungssatzung)**

Präambel
Aufgrund des § 19 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Südergellersen in seiner Sitzung am 13.07.1999 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schlüschenhof“.

§ 2 Teilungsgenehmigung

Die Teilung eines Grundstückes bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde Südergellersen.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg in Kraft.

Südergellersen, den 14.07.1999

gez. Masztalerz
.....
(Masztalerz)
Bürgermeister

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

§ 1 Allgemeine Anforderungen an Gebäude und Werbeanlagen:

- (1) Die Außenwände sind mit roten bis rotbraunen Ziegelmauerwerk zu verblenden. Fachwerk ist zulässig. Naturfarbene Holzverkleidungen für untergeordnete Bauteile wie Giebeldreiecke und Gauben sind zulässig. Imitationen von Mauerwerk und Fachwerk sind unzulässig.
- (2) Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden bzw. zu erhalten. Krüppelwalm sind zulässig. Dachneigungen unter 40° und über 60° sind nicht erlaubt.
- (3) Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachpfannen mit den Farbtönen in rot- bis rotbraun sowie Reetdeckung zulässig. Die Dachflächen dürfen nur mit einem Material gedeckt werden.
- (4) Nebengebäude, wie Garagen oder kleine Ställe müssen sich in Gestalt und Material dem Hauptgebäude anpassen.
- (5) Dachaufbauten sind nur in Form von Dachgauben oder Zwerchgiebel zulässig. Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als 2/3 der dazugehörigen Trauflänge sein. Ihre Höhe darf 1/3 der Gesamthöhe des Daches von Traufe bis First nicht überschreiten. Der lichte Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muß mindestens 1,20 m betragen. Dachgauben sind innerhalb einer Dachfläche einheitlich zu gestalten.
- (6) Fenster sind mit stehenden Formaten auszubilden.
- (7) Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind unzulässig.

§ 2 Ausnahmen:

Ausnahmen von den Vorschriften des § 1 Abs. 1 - 3 dieser Satzung sind zulässig für landwirtschaftliche Betriebsgebäude, wie z.B. Scheunen und Ställe, sowohl bei Neubauten als auch bei Veränderungen an vorhandenen Gebäuden, soweit sie nicht als schutzwürdig eingestuft worden sind.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten:

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmen vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 bis 4 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung / Baugrenze

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
(siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1)

0,25 Grundflächenzahl
(siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2)

----- Baugrenzen (§ 23 Nr. 3 BauNVO)

2. Grünordnerische Festsetzungen

Private Grünfläche
„Eichenhain und Obstbaumwiese“

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
(siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1 und 2.2)

Erhaltung von Einzelbäumen
(siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2)

3. Sonstige Planzeichen

Einzelbaudenkmal gemäß § 3 (2) NDSchG
(nachrichtliche Übernahme)

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Tankstellen sind innerhalb des Dorfgebietes unzulässig.
(§ 1 (5) BauNVO)

1.2 Ausnahmsweise sind zwei Vollgeschosse zulässig, wenn bestehende Gebäude oder Gebäudeteile zu Wohnzwecken umgenutzt werden sollen und die bestehende Trauf- und Firsthöhe sowie die vorhandene Dachneigung dies zulassen.
(§ 31 (1) BauGB in Verbindung mit § 16 (6) BauNVO)

1.3 Innerhalb des MD-Gebietes ist pro 600 qm anrechenbare Grundstücksfläche maximal 1 Wohnung zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

2. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Innerhalb der Fläche mit Bindung für Bepflanzung sind Obstbäume mit einem Stammdurchmesser ab 15 cm sowie sonstige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser ab 30 cm (jeweils gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberfläche) zu erhalten und zu pflegen.

2.2 Bei Abgängigkeit sind die textlich sowie zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume an etwa gleicher Stelle durch mind. 3 x verschulte Bäume gleicher Art nachzupflanzen.

2.3 Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen, z.B. als Hecken ist unzulässig.

Präambel und Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Südergellersen diesen Bebauungsplan Nr. 5 „Schlüschenhof“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Südergellersen, den 14.07.1999

gez. Masztalerz
.....
Bürgermeister

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.04.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Schlüschenhof“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 (1) BauGB am 16.04.1999 ortsüblich bekannt-gemacht worden.

Südergellersen, den 14.07.1999

gez. Masztalerz
.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte, Gemarkung Heiligenthal, Flur 1 Maßstab: 1:500

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 (4) des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, 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 20.04.1999). 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.

Lüneburg, den 15.07.1999

i.A. gez. Ahrens
.....
Katasteramt Lüneburg

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Frank Patt, Stadtplaner SRL

OT Heiligenthal
Südergellerser Weg 8
21394 Südergellersen
Tel.: 0 41 35 / 82 05 94
Fax: 0 41 35 / 82 05 85

Südergellersen, den 14.07.1999

gez. Frank Patt
.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.04.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.04.99 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 06.05.1999 bis 07.06.1999 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Südergellersen, den 14.07.1999

gez. Masztalerz
.....
Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Südergellersen hat den Bebauungsplan „Schlüschenhof“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 13.07.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Südergellersen, den 14.07.1999

gez. Masztalerz
.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 25.08.2000 im Amtsblatt Nr.: 10/00 für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 25.08.2000 rechtsverbindlich geworden.

Südergellersen, den 28.08.2000

gez. Masztalerz
.....
Bürgermeister

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.

Südergellersen, den

.....
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

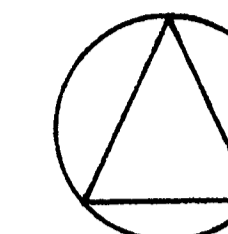
Südergellersen, den

.....
Bürgermeister

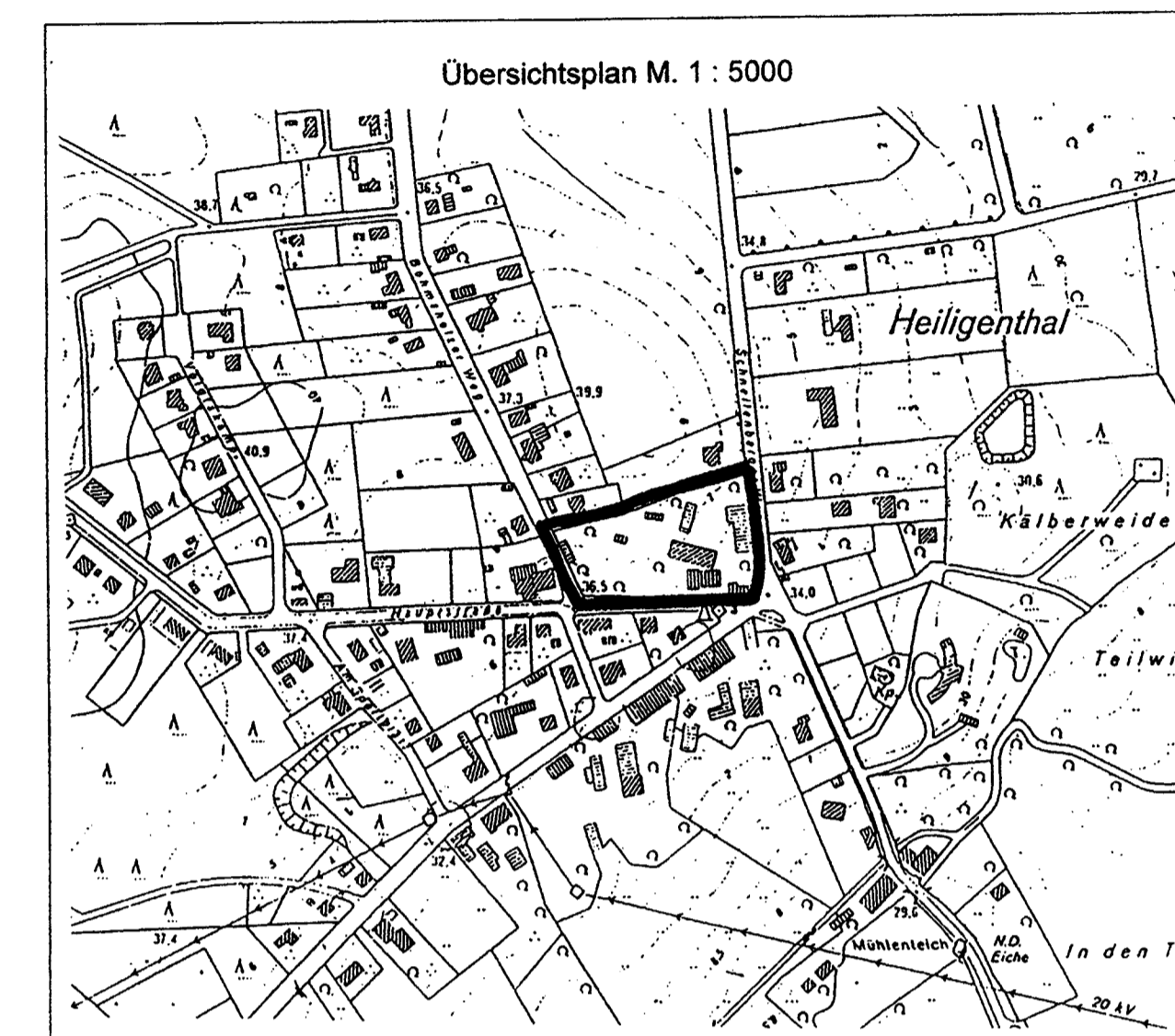
GEMEINDE SÜDERGELLERSEN OT Heiligenthal



Bebauungsplan Nr. 5 „Schlüschenhof“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und gemeindlicher Teilungssatzung



M. 1 : 500



Hinweise

1. Maßgebend ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 und die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990
2. Für Maßnahmen an Baudenkmalen und deren Umgebung besteht nach § 8 und 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) eine Abstimmungs- und Genehmigungspflicht durch die Untere Denkmalschutzbehörde (Landkreis Lüneburg).