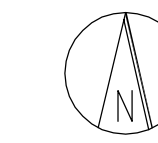


Gemeinde Südergellersen

B-Plan Nr. 6 "Heilighenthal" (Teilgebungsbereich I)

mit örtlicher Bauvorschrift



M. 1 : 2.000

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Südergellersen den Bebauungsplan Nr. 6 „Heilighenthal“ (Teilgebungsbereich I), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen und den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Südergellersen, den 19.5.2004

Gemeinde Südergellersen

gez. A. Bahburg (Siegel)
(Bahburg)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Südergellersen hat in seiner Sitzung am 24.04.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Heilighenthal“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.04.2003 ersichtlich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Südergellersen hat den Bebauungsplan Nr. 6 „Heilighenthal“ (Teilgebungsbereich I) mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.05.2004 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Südergellersen, den 19.5.2004

Südergellersen, den 19.5.2004

gez. A. Bahburg (Siegel)
- Bürgermeister -

gez. A. Bahburg (Siegel)
- Bürgermeister -

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Heilighenthal, Flur 1
Maßstab: 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht-gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 197, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.07.1994, Nds. GVBl. S. 300).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2003). 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 18.01.2005

gez. Wiebe (Siegel)
- Katasteramt -

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Patt + Stöhr GbR
Bahnhofstraße 1
21137 Lüneburg
Tel.: 0 41 31 / 89 18 02 - 0
Fax: 0 41 31 / 89 18 02 - 9
E-Mail: info@patt-stoehr.de
www.patt-stoehr.de

Lüneburg, den 19.05.2004

gez. F. Patt (Siegel)
- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Südergellersen hat in seiner Sitzung am 05.02.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.03.2004, ersichtlich bekannt gemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 10.03.2004 bis 13.04.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Südergellersen, den 19.5.2004

gez. A. Bahburg (Siegel)
- Bürgermeister -

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- MD** Dorfgebiete (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1)
- 0,2** GRZ (Grundflächenzahl) (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2 u. 3)
z.B. Mindestgrundstücksgröße 800 m² (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

2. Fläche für Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- F** Feuerwehr

3. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen**
- Zweckbestimmung:
 - Bolzplatz
 - Spielplatz
 - Ehrenmal
- Private Grünflächen**
- Zweckbestimmung siehe Planskizze

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)

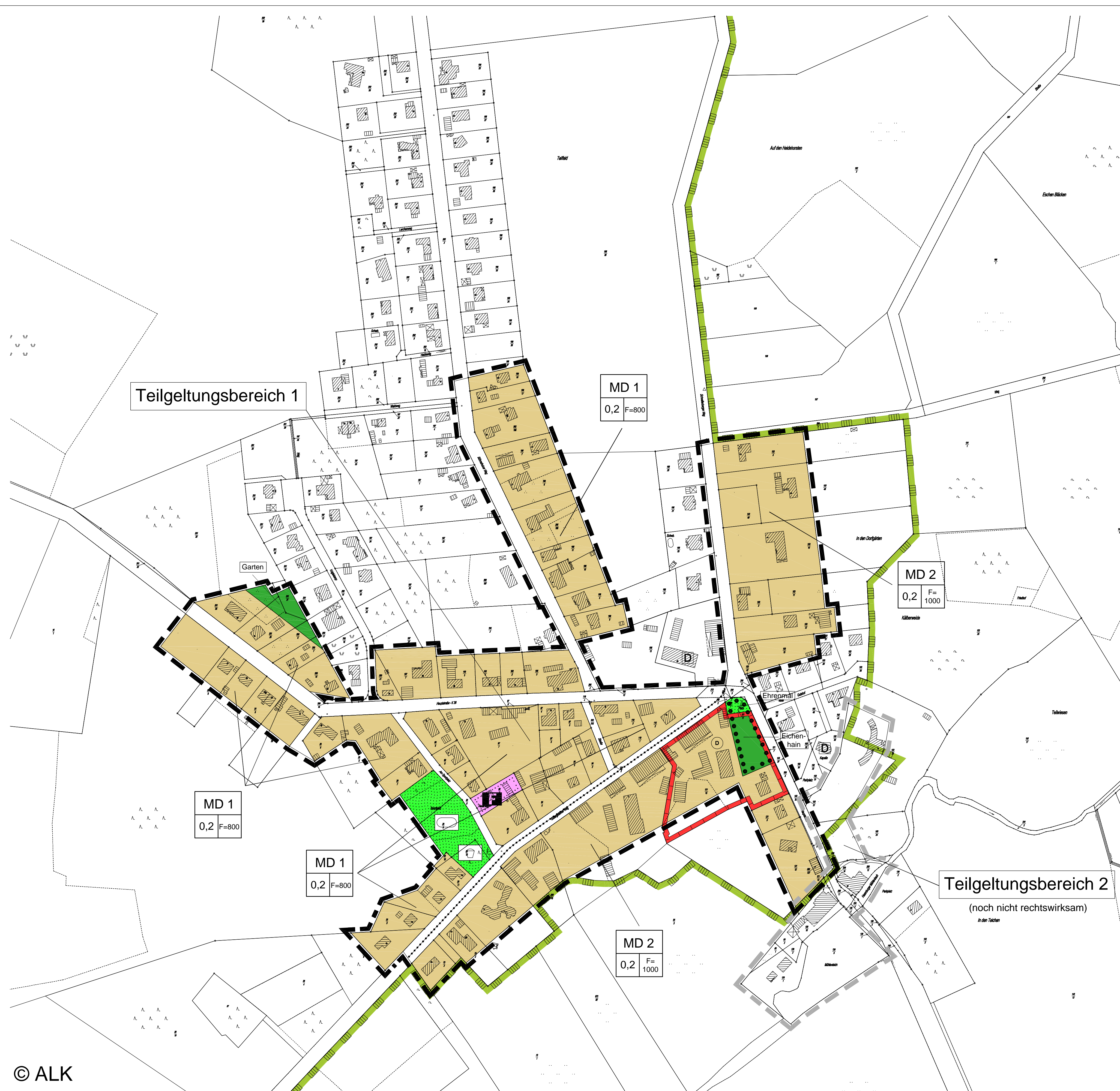
5. Regelungen für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtliche Übernahme)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtliche Übernahme)

6. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Teilgebungsbereich 1) (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Teilgebungsbereich 2), noch nicht rechtswirksam (§ 9 Abs. 7 BauGB)



© ALK

Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der MD-Gebiete sind sonstige Wohngebäude nach § 5 (2) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen wird. (§ 5 (1) BauNVO)
- Bei Grundstücken, die kleiner als die festgesetzten Mindestgrundstücksgößen sind, und die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut waren, gilt als Mindestgrundstücksgöße der Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Sofern die bereits vorhandene GRZ zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses höher als die festgesetzte war, gilt für das betreffende Grundstück die GRZ des derzeitigen Bestandes.
- In den MD - Gebieten ist eine Überschreitung der allgemein zulässigen GRZ von 0,2 bis zu einer GRZ von 0,4 bzw. bis zur GRZ zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zulässig, wenn die Überschreitung landwirtschaftlichen Zwecken oder einer nachfolgenden, oder zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden gewerblichen Nutzung dient.
- Innerhalb des Bebauungsplanes sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Soweit zusätzliche Wohneinheiten auf einem Grundstück errichtet werden sollen, muß für jede Wohneinheit das Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche zu Wohneinheit mindestens 800 m² (MD-1-Gebiet) bzw. 1000 m² (MD-2-Gebiet) pro Wohneinheit betragen.
- Bei der Umnutzung bestehender landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken sind mehr als 2 Wohneinheiten zulässig. Das Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche zu Wohneinheit braucht in diesem Fall ausnahmsweise lediglich mindestens 400 m² (MD-1-Gebiet) bzw. 500 m² (MD-2-Gebiet) betragen.
- Sofern zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen ausgestattet sind, bzw. bei zusätzlichen Wohneinheiten auf einem Grundstück das Verhältnis Wohneinheit / anrechenbare Grundstücksfläche weniger als 1 / 800 m² bzw. 1 / 1000 m² beträgt, gilt als maximale Anzahl der Wohneinheiten der Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

Örtliche Bauvorschrift

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

§ 1 Allgemeine Anforderungen an Gebäude

- Als Material für die Ansichtflächen der Außenwände von Hauptgebäuden sind nur zulässig:
 - rot- oder Verbundmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun,
 - sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun,
 - naturfarbene, bzw. in gedeckten Farbtönen gestrichene Holzverkleidungen in senkrechter Ausführung,
 - in gedeckten Farbtönen gehaltener Putz als Gestaltungselement in Verbindung mit rot- bis rotbraunem Sicht- oder Verbundmauerwerk.Für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Giebeltrieme und Gauben ist die Verwendung anderer Farben und Materialien zulässig. Grelle und leuchtende oder reflektierende Farben und Materialien sind allgemein unzulässig.
- Für Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° (bzw. 60° für Krüppelwalme) zulässig. Diese Vorschrift gilt nicht für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude.
- Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist in rotter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Pfannendeckung oder als Reetdeckung vorzunehmen. Solartechnische Anlagen sind allgemein zulässig. Glasierte, hochglänzende Dachpfannen sind allgemein unzulässig. Für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sind unter Beachtung der in Satz 1 genannten Farbgebung auch andere als in Satz 1 genannte Materialien zulässig.
- Nebengebäude müssen sich in Gestalt und Material dem Hauptgebäude anpassen. Begrünte Dächer sind für Nebengebäude ebenfalls zulässig. Für Gebäude nach § 12 (1) NBauO (ohne allseitig geschlossene Doppelgaragen und Garagenanlagen) sind Flachdächer zulässig.
- Dachgauben dürfen nur ausgeführt werden bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 40°. Die Länge einer Gaube oder die Summe der Längen mehrerer Gauben darf nicht breiter als 2/3 der Traufhöhe der zuzuordnenden Dachseite sein. Ihre Höhe darf bei Schiepgauben 1/3 der Gesamthöhe des Daches von Traufe bis First nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

- Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie im einzelnen nicht breiter als 1,20 m sind und insgesamt 1/3 der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.
- Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf nicht höher als im Mittel 1,0 m über dem gewachsenen Erdreich im Bereich des Baukörpers liegen. Dabei gilt als gewachsenes Erdreich die Erdoberfläche, wie sie vor Verwendung als Baugrundstück vorhanden ist.
- Drempel (Abstand der Schnittpunkte des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Oberkante Rohdecke und der Unterkante Dachkonstruktion) bis 30 cm sind zulässig. Ausnahmsweise können Drempel bis 50 cm zugelassen werden, wenn die Traufe mindestens bis auf die Höhe der entsprechenden Geschoßdecke herunterverlegt wird.

§ 2 Werbeanlagen

- Werbeanlagen an Gebäuden haben sich der Fassadengestaltung unterzuordnen.
- Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind unzulässig.

§ 3 Ausnahmen

- Für bestehende Gebäude, die nicht diesen Regeln entsprechen, sind Anbauten in bisherigen Material zulässig.
- Die Vorschriften des § 1 (1 - 3) gelten nicht für Wintergärten.
- Weitere Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 1 + 2 dieser Satzung sind gemäß § 56 (2) NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

§ 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 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.