PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Lauenbrück diesen Bebauungsplanes Nr. 23 "Wümmeweg", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Lauenbrück, den _____

_____
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lauenbrück hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Wümmeweg" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lauenbrück, den _____

_____
Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

©2019 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Katasteramt Rotenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den _____

_____
(Öff. best. Vermessungsbüro)

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 "Wümmeweg" (mit örtlicher Bauvorschrift) wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den _____

_____
Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lauenbrück hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 "Wümmeweg" (mit örtlicher Bauvorschrift) und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom _____ bis _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 "Wümmeweg" (mit örtlicher Bauvorschrift) und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lauenbrück, den _____

_____
Bürgermeister

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lauenbrück hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 "Wümmeweg" (mit örtlicher Bauvorschrift) und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 "Wümmeweg" (mit örtlicher Bauvorschrift) und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lauenbrück, den _____

_____
Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lauenbrück hat den Bebauungsplanes Nr. 23 "Wümmeweg" (mit örtlicher Bauvorschrift) nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lauenbrück, den _____

_____
Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 23 "Wümmeweg" (mit örtlicher Bauvorschrift) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 23 "Wümmeweg" (mit örtlicher Bauvorschrift) ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Lauenbrück, den _____

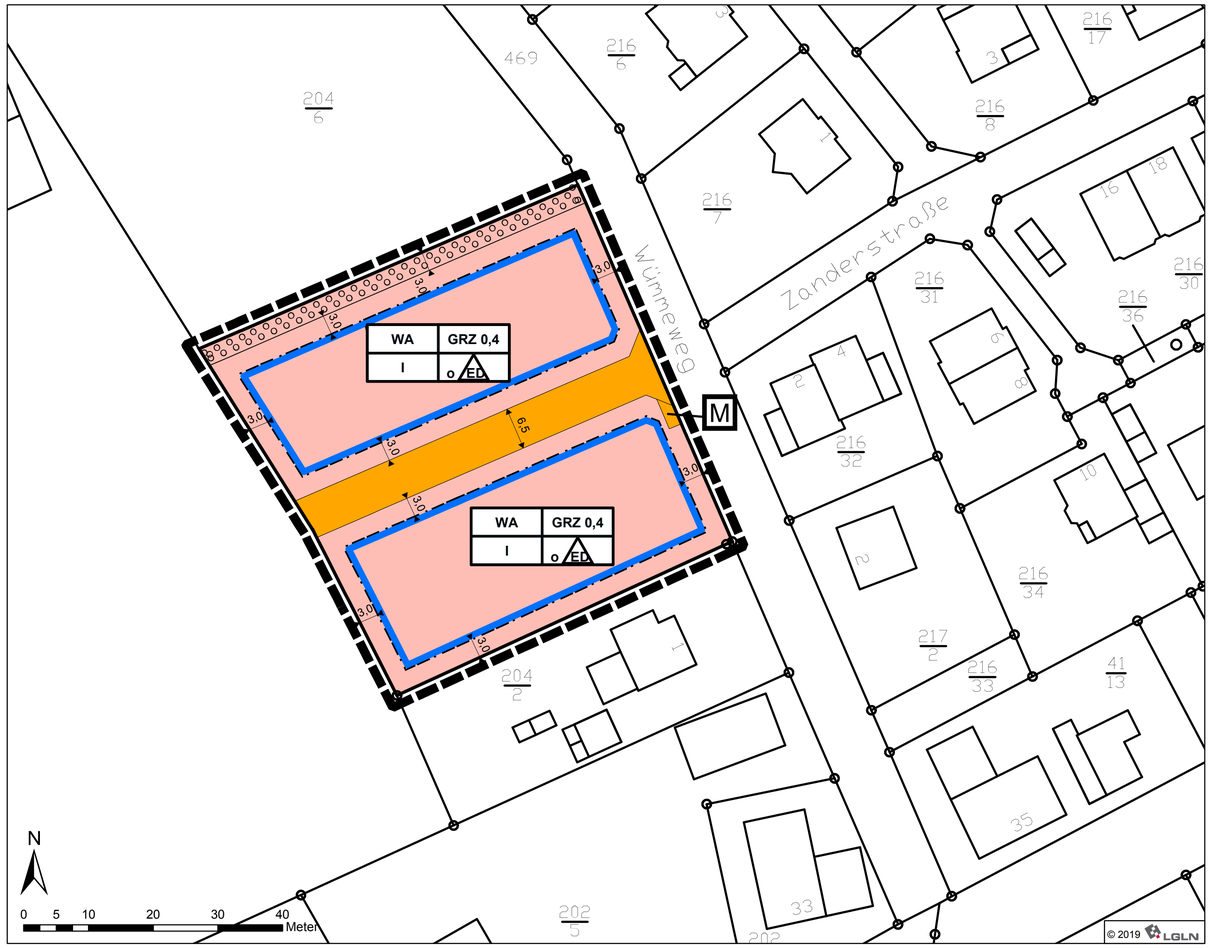
_____
Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23 "Wümmeweg" (mit örtlicher Bauvorschrift) sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Lauenbrück, den _____

_____
Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

WA — **Allgemeine Wohngebiete**

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 — **Grundflächenzahl, Höchstmaß**

I — **Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß**

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o ED — **offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

M — **Müllbehälterstandplatz am Tag der Abholung**

5. Grünflächen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

HINWEISE

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786).

BODENSCHUTZ

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

ARTENSCHUTZ

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen ist.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Anzahl der Wohnungen

Im Plangebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

3. Mindestgrundstücksgröße

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) muss die Grundstücksgröße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 700 m² bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern mindestens 350 m² je Doppelhaushälfte betragen.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sind entlang der Straßen nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

5. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden (OKEF) dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.

6. Pflanzungen von Einzelbäumen auf den Grundstücken

Pro Baugrundstück sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

- 1 standortgemäßer und gebietstypischer Baum, wie Stieleiche (*Quercus robur*), Buche (*Fagus sylvatica*), Linde (*Tilia cordata*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) oder Sandbirke (*Betula pendula*); Qualität: Hochstamm, 3xv. Stammumfang 12 - 14 cm.

- oder alternativ 2 Hochstamm-Obstbäume, aus anzutreffende Lokalsorten wie z.B. Celler Dickstiel, Jakob Lebel, div. Prinzenapfelsorten, Ruhm aus Vierlanden, Schöner aus Boskoop, Altländer Pfannkuchen; Qualität: Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm.

Umsetzung: Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude zu pflanzen. Bei Ausfällen ist ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu leisten.

7. Anpflanzung einer Strauchhecke

Innerhalb der 3 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Strauchhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Corylus avellana	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
Prunus spinosa	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
Rhamnus frangula	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
Rosa canina	Hundsrose	2 j. v. S. 60/80
Salix caprea	Salweide	1 j. v. S. 60/80
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 = 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 – 100cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 m x 1,25 m auf Lücke. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10% sind unverzüglich in der folgenden Pflanzp eriode gleichartig zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BAUGB I.V. MIT § 84 NBAUO

1. Dächer

1.1 Im Plangebiet sind Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mind. 20 Grad auszuführen.

1.2 Als Dacheindeckungsmaterialien der Dächer von Hauptgebäuden sind Dachsteine aus Beton oder Dachziegel in den Farbbereichen rot bis rotbraun, braun und grau bis anthrazit einschließlich produktionsbedingter Abweichungen wie folgt zulässig:

Rote und Rotbraune Farbtöne:

RAL 2001 (Rotorange) RAL 2002 (Blutorange) RAL 3000 (Feuerrot)
RAL 3002 (Kaminrot) RAL 3013 (Tomatenrot) RAL 3016 (Korallenrot)
RAL 8012 (Rotbraun)

Graue und Anthrazite Farbtöne:

RAL 7011 (Eisengrau) RAL 7012 (Basaltgrau) RAL 7015 (Schieferngrau)
RAL 7016 (Anthrazitgrau) RAL 7022 (Umbragrau) RAL 7024 (Graphitgrau)
RAL 7026 (Granitgrau)

Braune Farbtöne:

RAL 8011 (Nussbraun) RAL 8014 (Sepiabraun)
RAL 8016 (Mahagonibraun)

Abweichend davon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaikelemente, parallel zur Dachfläche montiert, zulässig.

1.3 Reflektierende oder glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

2. Einfriedungen

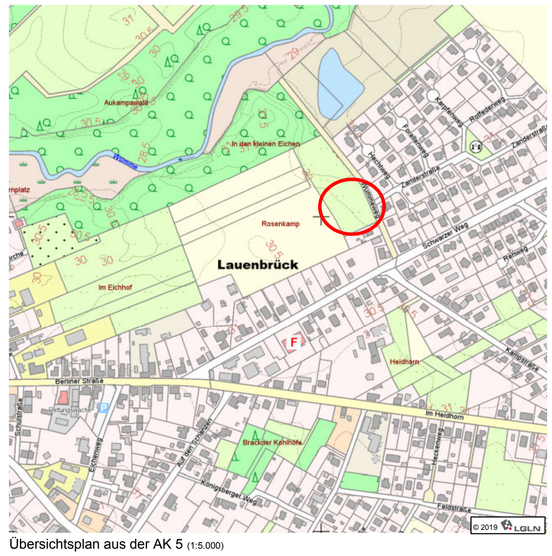
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur mit einer maximalen Höhe von 120 cm zulässig. Die Höhen sind von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks zu messen.

3. Anzahl notwendiger Einstellplätze

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.



Übersichtsplan aus der AK 5 (1:5.000)

Gemeinde Lauenbrück

Bebauungsplan Nr. 23

„Wümmeweg“

(Mit örtlicher Bauvorschrift)

- Fassung für den Satzungsbeschluss -

Maßstab: 1:500
Stand: 02.04.2019