

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage
Liegenschaftskarte (ALKIS)
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheefel, den _____

(Öff. best. Verm.-Ing.)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 "Treiderkamp" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von der
Planungsgesellschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04281 / 92930 Fax: 04261 / 92930
E-Mail: info@ggn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den _____

(Diercks)
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lauenbrück hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Treiderkamp" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lauenbrück, den _____

(Intelmann)
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lauenbrück hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 "Treiderkamp" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 "Treiderkamp" mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung haben vom _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungunterlagen auf der Homepage der Gemeinde Lauenbrück zur Verfügung gestellt.

Lauenbrück, den _____

(Intelmann)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Lauenbrück hat den Bebauungsplan Nr. 22 "Treiderkamp" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lauenbrück, den _____

(Intelmann)
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 22 "Treiderkamp" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 22 "Treiderkamp" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Lauenbrück, den _____

(Intelmann)
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Fornschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 22 "Treiderkamp" mit örtlichen Bauvorschriften sind eine Verletzung von Verfahrens- und Fornschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lauenbrück, den _____

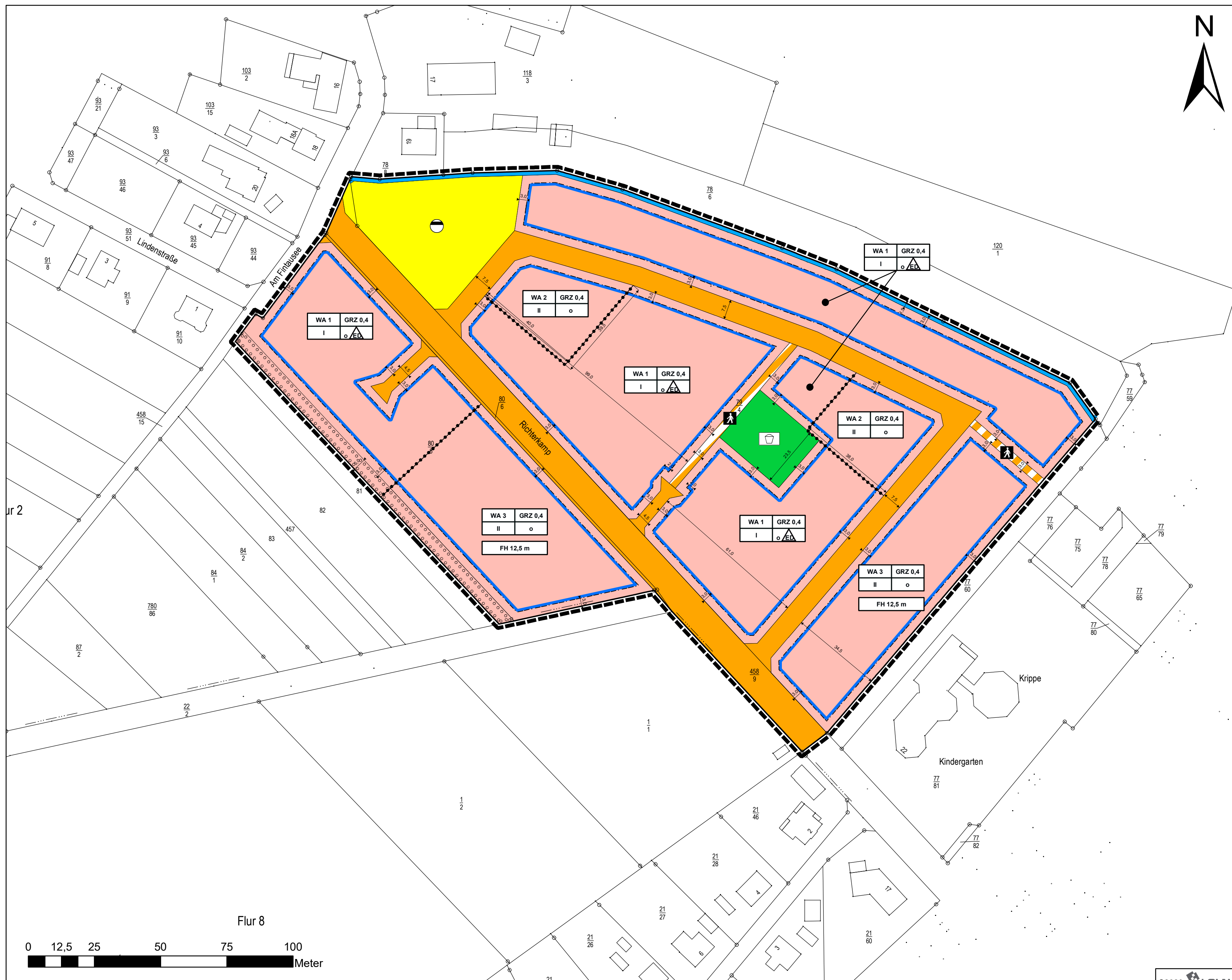
(Intelmann)
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG/VG) – in der jeweils aktuellsten Fassung – hat der Rat der Gemeinde Lauenbrück diesen **Bebauungsplan Nr. 22 "Treiderkamp" mit örtlichen Bauvorschriften**, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, **als Satzung** sowie die Begründung **beschlossen**.

Lauenbrück, den _____

(Intelmann)
Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1-WA3 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Im Gebiet WA 3 dürfen bauliche Anlagen eine maximale Dach- bzw. Firsthöhe von 12,5 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.
2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Dach- bzw. Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, wenn diese zum jeweiligen Dachrand einen seitlichen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Mobilfunkmasten sind unzulässig.
2.3 Der obere Bezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante). Der untere Bezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

3. Mindestgrundstücksgröße
In den Gebieten WA1-WA3 muss die Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 600 m² je Einzelhaus und mindestens 350 m² je Doppelhaushälfte betragen.

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

5. Überbaubare Grundstücksflächen
Zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO in Form von Gebäuden (Garagen und Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden unzulässig.

6. Anzahl der Wohneinheiten
In den Gebieten WA 1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO höchstens zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte zulässig.
In der offenen Bauweise der Gebiete WA 2 ist bei der Realisierung von Reihenhäusern jeweils eine Reihenhäusenanlage mit maximal fünf Wohneinheiten zulässig.

7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
7.1 Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.
Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Ainus glutinosa</i>	Schwarzerte	2 j. v. S. 80/120
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3 j. v. S. 60/100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Evonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohnweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 80/120 = 2-jährig, von Sammlungsunterlage, Stammhöhe 80 - 120cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

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

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

7.2 Pro Baugrundstück sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
- 1 standortgemäßer und gebietstypischer Baum, wie Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Linde (*Tilia cordata*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) oder Vogelkirsche (*Prunus avium*); Qualität: Hochstamm, 3x., Stammumfang 12 - 14 cm.
- oder alternativ 2 Hochstamm-Obstbäume, aus anzutreffende Lokalsorten wie z.B. Celler Dickstiel, Jakob Lebel, div. Prinzenapfelsorten, Ruhm aus Vierlanden, Schöneraus Boskoop, Altländer Pfannkuchen; Qualität: Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm.

Umsetzung: Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindefähle (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.

8. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
(Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dächer
1.1 In den Gebieten WA1 und WA 2 sind Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mind. 20 Grad auszuführen. Im Gebiet WA 3 ist die Errichtung von Hauptgebäuden mit Flachdächern zulässig.
1.2 Als Dacheindeckungsmaterialien der Dächer von Hauptgebäuden sind Dachsteine aus Beton oder Dachziegel in den nachstehenden Farbspektren rot bis rotbraun, braun und grau bis anthrazit einschließlich produktionsbedingter Abweichungen, angelehnt an RAL-Farben, wie folgt zulässig:

Rote und Rotbraune Farböne:		
RAL 2001 (Rotorange)	RAL 2002 (Blutorange)	RAL 3000 (Feuerrot)
RAL 3002 (Kaminrot)	RAL 3003 Rubinrot	RAL 3009 Oxidrot
RAL 3011 Braunrot	RAL 3013 (Tomatenrot)	RAL 3016 (Korallenrot)
RAL 8004 Kupferbraun	RAL 8012 (Rotbraun)	
Graue und Anthrazite Farböne:		
RAL 7011 (Eisengrau)	RAL 7012 (Basaltgrau)	RAL 7015 (Schiefemgrau)
RAL 7016 (Anthrazitgrau)	RAL 7022 (Umbragrau)	RAL 7024 (Graphitgrau)
RAL 7026 (Granitgrau)		
Braune Farböne:		
RAL 8011 (Nussbraun)	RAL 8014 (Sepsiabraun)	RAL 8016 (Mahagonibraun)

Flachdächer dürfen auch begrünt werden.

1.3 Die Verwendung von Metall (mit Ausnahme von Dachblechen mit Pfannenprofil) sowie reflektierenden glasierten und glänzend engobierten Pfannen für Dacheindeckungen ist unzulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen.

1.4 Ausgenommen von den Festsetzungen zu Dachform und -farbe sind Solaranlagen, parallel zur Dachfläche montiert, Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer, Verbindungsdächer). Darüber hinaus unterliegen Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden, bis zu einem umbauten Raum von 60 m³, nicht den genannten Festsetzungen.

2. Vorgartengestaltung
Beim Vorgarten handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Baugrenze). Bei Eckgrundstücken ist nur der benannte Grundstücksstreifen entlang der Gebäudefront des Gebäudeeinganges als Vorgarten zu bezeichnen. Innerhalb der Vorgärten sind Steingärten (mit Folie oder Vlies belegte Bereiche, die mit Steinen bedeckt sind) nicht zulässig.

3. Einfriedungen
Grundstückeinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:

- als lebende Hecke oder Gehölzstreifen mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z. B. Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Buche, Eibe) mit einer maximalen Höhe von 1,2 m.
- als nicht-blickdichter Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzaun mit einer maximalen Höhe von 1,2 m.

Die Höhen sind von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks zu messen.

4. Anzahl notwendiger Einstellplätze
In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.

5. 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.

HINWEISE

1. 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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

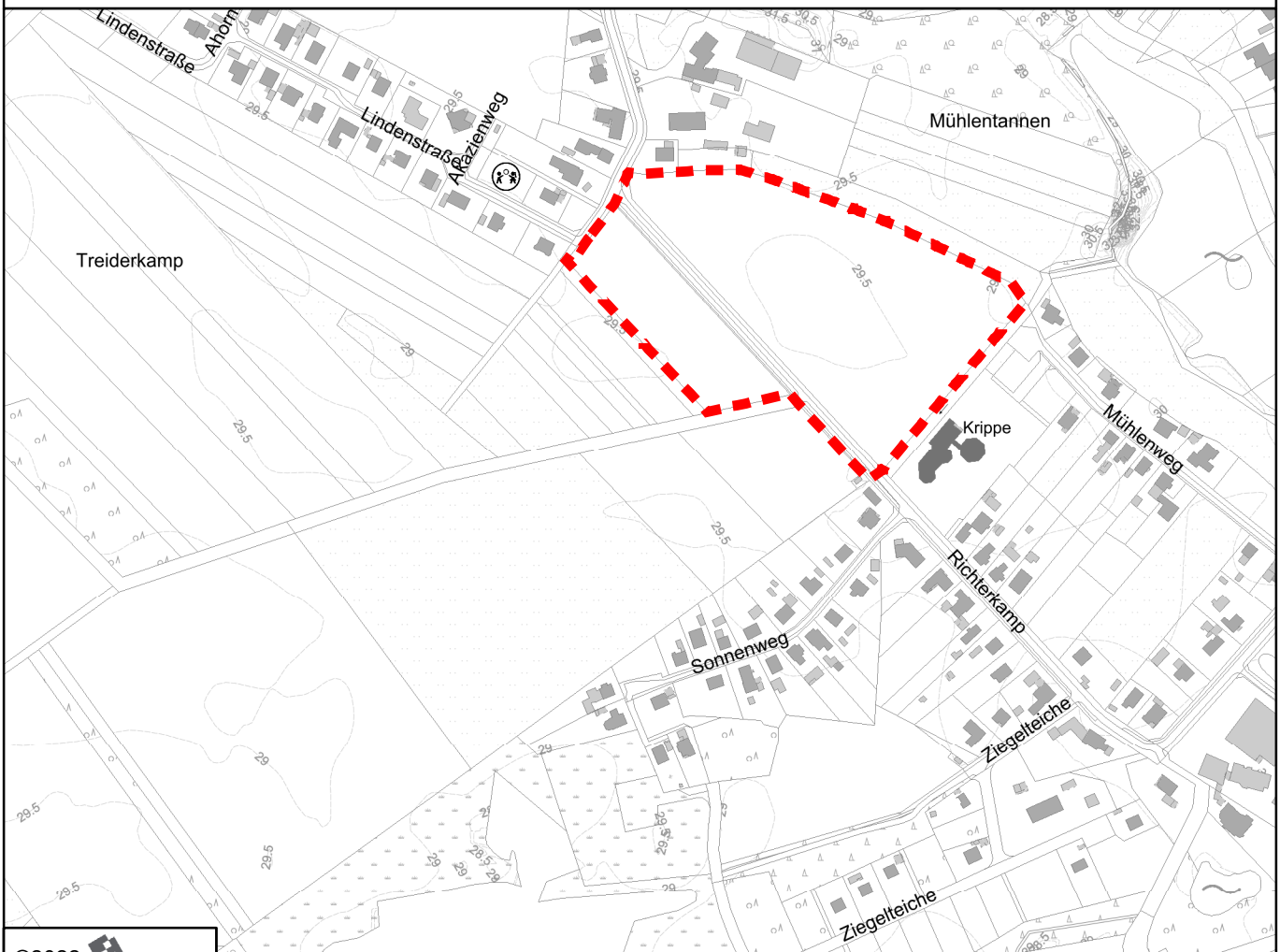
2. BODENSCHUTZ
Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserversorgung und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf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

3. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 NBAUO
Die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind so herzurichten und zu erhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Mit mineralischen Substraten befestigte Flächen sind nicht als Grünfläche zugelassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (textl. Festsetzung Nr. 1) (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl, Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
- I - II** Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
- FH 12,5 m** Firsthöhe, Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o / α ED** offene Bauweise / offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern (§ 22 (4) BauNVO)
- Baugrenze** (§ 23 (3) BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen**
- öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
Hier: Fußgängerbereich (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen / Abwasserbeseitigung**
- Flächen für die Abwasserbeseitigung**
hier: Regenrückhaltebecken (§ 9 (14) BauGB)
- 6. Grünflächen**
- Grünflächen**
hier: Spielplatz (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- 8. Wasserflächen, Flächen für Wasserwirtschaft**
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
hier: Entwässerungsgraben (§ 9 (1) Nr. 16a BauGB)
- 9. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



GEMEINDE LAUENBRÜCK

Landkreis Rotenburg (Wümme)

BEBAUUNGSPLAN NR. 22 "Treiderkamp" mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf

Maßstab 1 : 1.000
Stand: 18.05.2022

