Gemarkung Garstedt Flur 1
Maßstab: 1 : 1000

Gemessen und gezeichnet: Januar 2002

Dipl.-Ing. Ithno Thiemens
Dipl.-Ing. Ulrich Siemer
Dipl.-Ing. Jan Kuchenbecker
Öffentl. best. Vermessungsingenieure

Niedersachsenstraße 19, 21423 Winsen
Tel.: (04171) 2531 u. 8829 - 0
Fax: (04171) 63230
Email: info@vermessung-wl.de

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung / Grundstücksgrößen

1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA + WA Lärm) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA + WA Lärm) ist pro Wohngebäude maximal 1 Wohnung zulässig. Bei einer Einzelhausbebauung kann ausnahmsweise eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist (Einliegerwohnung gemäß § 11 II. Wohnungsbaugesetz vom 16.12.1997); die Größe der Einliegerwohnung darf maximal 30 % der Hauptwohnung betragen.
Zusätzlich zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude muss das Verhältnis anrechenbare Baugrundstücksfläche / Wohneinheit mindestens 500 m² pro 1 Wohneinheit betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA + WA Lärm) beträgt die Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhausbebauung 700 m² und bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 500 m².
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA Lärm) mit Lärmvorbelastung sind folgende passive Lärmschutzmaßnahmen als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu treffen:
Beim erstmaligen Einbau, Ersatz oder Erneuerung von Außenbauteilen sind wegen einwirkender Gewerbegeräusche Anforderungen an die Luftschalldämmung zu beachten. Dabei muss das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile in allen Geschossen oberhalb des Erdgeschosses bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und bei Büroräumen mindestens 35 dB betragen. Bei Fenstern ist eine Zwangslüftung vorzusehen, z.B. schallgedämmte Lüftungsfenster.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2. Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen

2.1 Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.2 Das Errichten von Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist nur in einem Abstand von mind. 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie und ansonsten nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen und Lärmschutzwälle bzw. Lärmschutzwände. Nebenanlagen mit einer Grundfläche von höchstens 6 m² müssen lediglich einen Abstand von mind. 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
(§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

3. Oberflächenentwässerung / Versickerung der Niederschlagswässer

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA + WA Lärm) sind aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die unbelasteten Niederschlagswässer, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, grundsätzlich auf den Grundstücken zu verdunsten und zu versickern (Sickermulden/Sickerschacht). Ist eine solche dezentrale Rückhaltung aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands aufgrund der Bodenverhältnisse im Einzelfall gänzlich nicht möglich, ist auf Antrag eine Einleitung der überschüssigen Wässer in die gemeindliche Regenwasserableitung (Muldenanlage) möglich. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig.
(§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)

4. Grünordnung / Landschaftspflegerische Maßnahmen

4.1 Zur inneren Durchgrünung sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA + WA Lärm) zusätzlich zu der Pflanzvorschrift gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.2 pro angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.
Desweiteren sind die Baugrundstücke bei der Bepflanzung mit Gehölzen überwiegend (mehr als 50 %) landschaftsgerecht zu bepflanzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen, z.B. als Grundstückseinfriedung, ist nicht zulässig. (Pflanzempfehlungen siehe Anlage zur Begründung)
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA + WA Lärm) ist die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen landschaftsgerecht dicht zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.
Die Flächen sind mehrreihig und versetzt mit standortheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Für die Bepflanzung ist ein Abstand in der Reihe sowie zwischen den Reihen von 1,50 m einzuhalten. 85 % der Pflanzen sind als Sträucher und 15 % als Heister mit einer Höhe von mind. 2 m zu pflanzen. Zusätzlich sind in einem Abstand von 15 - 20 m vereinzelt hochstämmige, großwerdende Laubbäume (insbesondere Eichen) als Überhälter zu pflanzen (Pflanzempfehlungen siehe Anlage zur Begründung).
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

4.3 Die öffentliche Grünfläche „Retentionsbecken“ ist als Erdbecken herzustellen und möglichst naturnah zu gestalten. Die Randzonen sind landschaftsgerecht zu bepflanzen (Pflanzempfehlungen siehe Anlage zur Begründung).
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeine Wohngebiete
(siehe textliche Festsetzungen Nrn. 1.1 - 1.3, 2.1, 2.2, 3.1, 4.1, 4.2)

WA (Lärm) — Allgemeine Wohngebiete mit Lärmvorbelastung
(siehe textliche Festsetzungen Nrn. 1.1 - 1.4, 2.1, 2.2, 3.1, 4.1, 4.2)

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

0,25 — Grundflächenzahl (GRZ)

I — Anzahl der Vollgeschosse

OKFF 0,50 — Zulässige Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) maximal 0,50 m (gemessen in der Gebäudemitte) über Oberkante Fahrbahn der zum Gebäude nächstgelegenen Erschließungsstraße (gemessen in Höhe des Gebäudes)

FH 8,50 — Zulässige Firsthöhe (FH) maximal 8,50 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden (OKFF)

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

Baugrenze

ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

FRA — Fuß-, Rad- und Anliegerweg

FR — Fuß- und Radweg

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

Öffentliche Grünfläche
(siehe textliche Festsetzung Nr. 4.3)

Zweckbestimmung:

SBG — Straßenbegleitgrün

RB — Retentionsbecken

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2)

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
hier: 4 m hoher Lärmschutzwall / Lärmschutzwand, gemessen von Oberkante vorhandenem Gelände
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 11 BauGB)

Vorgeschlagene Grundstücksteinteilung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis

Maßgebend sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414), die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990, das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 25.03.2002 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004) und das **Niedersächsische Naturschutzgesetz** (NNatG) in der Fassung vom 11.04.1994 (zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.09.2002).

Gemeinde Garstedt

Bebauungsplan Nr. 7 "Auefeld"

M. 1 : 1.000

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Garstedt den Bebauungsplan Nr. 7 „Auefeld“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Garstedt, den .....

Gemeinde Garstedt

.....
(Wind)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Garstedt hat in seiner Sitzung am 17.05.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Auefeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 03.12.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Garstedt, den .....

.....
- Bürgermeister -

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Garstedt,
Flur 1
Maßstab: 1 : 1.000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens durch kommunale Körperschaften ist gestattet (§ 5 Abs. 3, Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBI. 2003, S. 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Liegenschaftskataster vom 22.06.2001, Stand Höhenlinien vom 14.01.2002). 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.

Winsen (Luhe), den .....

.....
- Öffentl. best. Vermessungsingenieur -

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Patt + Stöhr GbR
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
www.patt-stoehr.de

Lüneburg, den 05.12.2005

.....
- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Garstedt hat in seiner Sitzung am 15.04.2003 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 30.05.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 11.06.2003 bis 14.07.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Garstedt, den .....

.....
- Bürgermeister -

Vereinfachte Änderung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.04.2004 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten wurde gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Im Hinblick auf die betroffene Öffentlichkeit hat der vereinfacht geänderte Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung gemäß § 13 Nr. 2 BauGB vom 13.04.2004 bis 27.04.2004 ausgelegen.
Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.04.2004 gemäß § 13 Nr. 3 BauGB an der Planung beteiligt.

Garstedt, den .....

.....
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Garstedt hat den Bebauungsplan Nr. 7 „Auefeld“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.12.2005 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Garstedt, den .....

.....
- Bürgermeister -

Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. ..... für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Garstedt, den .....

.....
- Bürgermeister -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Garstedt, den .....

.....
- Bürgermeister -

Mängel der Abwägung

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

Garstedt, den .....

.....
- Bürgermeister -