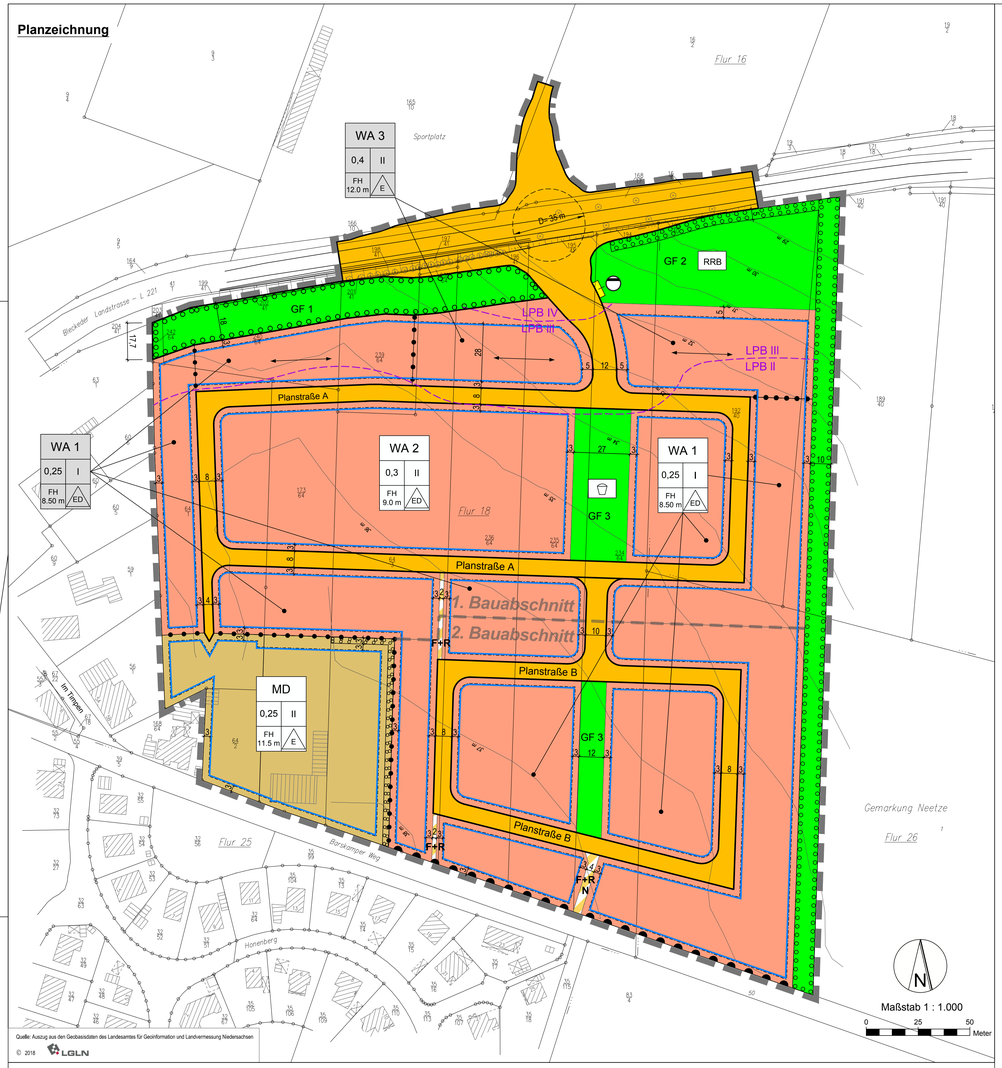
Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA – Allgemeine Wohngebiete mit Nummerierung (WA1 - WA3) (§ 4 BauNVO)
- MD – Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 und § 22 BauNVO)

- z. B. 0,25 – Grundflächenzahl, z.B. 0,25
- z. B. I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z. B. FH 8,50 m – Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- E – nur Einzelhäuser zulässig
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - F + R – Fuß- und Radweg
  - N – Notzufahrt
- Bereich ohne Ein-und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Flächen für die Abwasserentsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für die Abwasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- GF – Öffentliche Grünfläche mit Nummerierung (GF1 - GF3)
- Spielplatz
- RRB – Regenrückhaltebecken

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- LPB II / LPB III – Grenze der Lärmpegelbereiche (sh. Festsetzung Nr. 5.1)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind daher unzulässig.

1.2 Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO

Im Dorfgebiet ist je 4.500 m² Baugebietsfläche die Haltung von höchstens 15 Stück kleinen Nutztieren (bspw. Gänse, Hühner, Enten, Puten) zulässig. Darüber hinaus sind je 4.500 m² Baugebietsfläche maximal zwei Schafe oder Ziegen, zwei Mastschweine und maximal 6 Pferde zulässig. Die in § 5 Abs. 2 Nr. 5 - 9 BauNVO genannten Nutzungen und die nach § 5 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im Dorfgebiet unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Mindestgrundstücksgrößen

Es gelten folgende Mindestgrundstücksgrößen:

WA 1, WA 2, MD, Einzelhaus:	550 m²
WA 1, WA 2, MD Doppelhaushälfte:	350 m²
WA 3:	1.200 m²

Ausnahmsweise kann für die allgemeinen Wohngebiete WA 3 eine Unterschreitung der Mindestgröße für Baugrundstücke bis zu einer Mindestgröße von 550 m² zugelassen werden, wenn die beantragte GRZ höchstens 0,25 und die beantragte Firsthöhe höchstens 8,5 m beträgt.

2.2 Anzahl der Wohneinheiten

Je Wohngebäude ist in den WA1- und WA2-Gebieten eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise kann in den WA1- und WA2-Gebieten bei Einzelhäusern eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn diese gegenüber der Hauptwohnung höchstens 2/3 der Wohnfläche besitzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden. Diese darf höchstens 0,4 m über dem Bezugspunkt für bauliche Anlagen liegen. Als unterer Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO) gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der dem Baugrundstück vorgelagerten Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine, Abluftanlagen, Antennen) dürfen die festgesetzte maximale Firsthöhe um 20 % überschreiten.

2.4 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Dorfgebiet

Im MD-Gebiet ist eine Überschreitung der allgemein zulässigen GRZ von 0,25 bis zu einer GRZ von 0,4 zulässig, wenn die Überschreitung landwirtschaftlichen Zwecken oder der im Dorfgebiet zulässigen Tierhaltung dient und auf der zugehörigen Grundstücksfläche Gebäude bestehen, die vom Eigentümer bereits als Wirtschafts-, Betriebs- bzw. Wohngebäude genutzt werden.

2.5 Stellung baulicher Anlagen

Gebietsweise wird die Stellung der baulichen Anlagen - Richtung der längeren Gebäudeseite - festgesetzt. Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 Bauweise

In allen Baugebieten gilt die offene Bauweise.

3.2 Nebenanlagen/ Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den Baugebieten nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ausgenommen sind die zur Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Ein- und Ausfahrten sowie Einfriedungen.

4. Grünordnung, Belange von Natur und Landschaft

4.1. Randeingrünung (Grünflächen GF 1 und GF 2/ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)

Auf den öffentlichen Grünflächen/ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Gehölzpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz in gleicher Art und Qualität vorzunehmen. Die Pflanzung erfolgt im Dreieckverband, der Pflanzabstand innerhalb und zwischen den Reihen beträgt 1 m, gegenüber der Plangebietsgrenze 3 m und gegenüber dem Baugebiet 2 m. Die Pflanzenliste ist verbindlich. Das Baum-Strauch-Verhältnis beträgt 15 : 85. Die mit * gekennzeichneten hoch wachsenden Bäume sind nicht in den beiden jeweils äußeren Reihen anzupflanzen. Auf der Fläche GF 1 ist anstelle einer vollständigen Bepflanzung der Gesamtfläche auch eine Gehölzentwicklung durch Sukzession auf 50 % der Fläche zulässig. Die zur Anpflanzfläche gehörigen Saumbereiche sind der Eigenentwicklung zu überlassen und können im Abstand von 3 - 5 Jahren einmal jährlich im Herbst gemäht werden.

Pflanzliste:

- Birke (Betula pendula)*
- Faulbaum (Frangula alnus)
- Hainbuche (Carpinus betulus)*
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Stieleiche (Quercus robur)*
- Traubeneiche (Quercus petraea)*
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Vogelkirsche (Prunus avium)*
- Weißdorn (Crataegus monogyna)

Pflanzqualität: Sträucher 2 x v. H 60-100 cm, Bäume Heister 2 x v. H 125-150 (Birke, Hainbuche, Vogelkirsche) bzw. 150-200 cm (Eichen)

4.2. Anpflanzfläche im Dorfgebiet

Auf der innerhalb des Dorfgebiets gelegenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dreireihige Strauchpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz in gleicher Art und Qualität vorzunehmen. Der Pflanzabstand innerhalb und zwischen den Reihen beträgt 1 m. Die Pflanzenliste ist verbindlich.

4.3. Zentrale Grünfläche (GF 3)

In den zentralen Grünflächen (GF 3) ist die Anlage eines Fußwegs in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig. In den Flächen GF 3 sind insgesamt mindestens 12 standortheimische Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstämme, 2 x v. StU 12 - 14 cm) gemäß obiger Liste (Arten*) oder Winter-Linde (Tilia cordata) alleeartig anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz in gleicher Art und Qualität vorzunehmen. Die gleichzeitig als „Kinderspielplatz" festgesetzte Grünfläche ist unter Wahrung ihrer Zweckbestimmung landschaftsgerecht mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

4.4. Grünfläche GF 2 mit Regenrückhalteanlage

Innerhalb der Grünfläche GF 2 (außerhalb Anpflanzfläche) ist eine Regenrückhalteanlage zulässig, die, soweit es die technischen Vorgaben zulassen, naturnah zu gestalten und mit geschwungenen Uferlinien zu versehen ist. Außerdem ist eine Abwasserpumpstation zulässig (max. 20 m² Fläche). Der übrige Teil der Grünfläche GF 2 außerhalb der Anpflanzflächen ist mit kräuterreichem Landschaftsrasen oder als Wildblumenwiese anzusäen und dauerhaft ohne Dünger- und Herbizideinsatz extensiv zu unterhalten. Eine teilweise Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste in Gruppen oder als Einzelbäume ist, so weit mit der Funktion der Regenrückhalteanlage vereinbar, zulässig.

4.5. Baumpflanzungen auf Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Obstbaum (Mindestqualität StU 8 - 10 cm) oder sonstiger standortgerechter Laubbaum (Mindestqualität StU 10 - 12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

4.6. Baumpflanzungen im Straßenraum

Im Straßenraum der Verbindungsstraße zwischen Planstraße A und Planstraße B sind drei standortheimische Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstämme, 2 x v. StU 12 - 14 cm) gemäß obiger Liste (Arten*) oder Winter-Linde (Tilia cordata) alleeartig anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz in gleicher Art und Qualität vorzunehmen.

4.7. Artenschutzrechtliche Belange

Um das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist eine zeitliche Begrenzung der Gehölzbeseitigung bzw. Baufeldfreimachung auf die Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) erforderlich. Sollte sich ein dringender Bedarf ergeben, die Baufeldfreimachung außerhalb des genannten Zeitraums durchzuführen, muss die betroffene Fläche vorher von einem Fachgutachter auf aktuelle Brutvogelvorkommen überprüft werden.

4.8. Externe Ausgleichsflächen A 1 und A 2

Die Flächen A 1 und A 2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind als artenreiches, mesophiles Grünland frischer bis nasser Standorte zu entwickeln. Ziel der Maßnahmen auf der Fläche A 2 ist darüber hinaus die Entwicklung als Bruthabitat der Feldlerche.

Hierzu sind die Flächen ein- bis höchstens zweimal jährlich frühestens ab Anfang Juni (Fläche A 1) bzw. ab 15. Juni (Fläche A 2) zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren. Grünlanderneuensaat, Stickstoffdüngung (Ausnahme Festmist auf den Flächen A 1 als Erhaltungsdüngung) und Herbizideinsatz sind unzulässig. Eine maschinelle Bodenbearbeitung ist nur außerhalb des Zeitraums vom 15. März bis zum 01. Juni (Fläche A 1) bzw. vom 01. März bis 15. Juni (Fläche A 2) eines jeden Jahres zulässig. Veränderungen des Bodenreliefs insbesondere durch Verfüllen oder Einebnen von Bodensenken, Entwässerungsmaßnahmen, Anlage von Mieten oder sonstigen landwirtschaftlichen Lagerflächen sind unzulässig.

4.9. Externe Ausgleichsfläche A 3

Die Fläche A 3 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist durch ungestörte Eigenentwicklung infolge dauernafter Nutzungsaufgabe zu einem Feuchtgebüsch nährstoffreicher Standorte zu entwickeln.

4.10. Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen

Den Eingriffen in Natur und Landschaft im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 13 „Barskamper Weg" werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB die Flächen A 1, A 2 und A 3 vollständig zugeordnet.

5. Immissionsschutz

5.1. Passive Schallschutzmaßnahmen

Für die Gebäude entlang der L 221 (siehe Planzeichnung) ist für die Straßen zugewandten Fassaden der Lärmpegelbereich III zu beachten. Auf den übrigen Bauflächen gilt der Lärmpegelbereich II. Für Gebäude innerhalb des Lärmpegelbereichs III müssen die Außenbauteile von Wohnräumen ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen. Für die Fenster ist die Schallschutzklasse II einzuhalten. Für Gebäude innerhalb des Lärmpegelbereichs II müssen die Außenbauteile von Wohnräumen ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB aufweisen.

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.

In Schlafräumen und Kinderzimmern sind im Lärmpegelbereich III (siehe Planzeichnung) schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

5.2. Schutz der Außenwohnbereiche

Parallel zur Landesstraße sind in der ersten Baureihe die Außenwohnbereiche (Terrassen) südlich der Wohngebäude bzw. im Schallschatten von Gebäuden zu platzieren.

6. Boden- und Grundwasserschutz, Entwässerung

6.1. Schutz des Oberbodens

Der belebte Boden ist vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen und so weit möglich als Deckschicht auf Vegetationsflächen oder als Pflanzsubstrat innerhalb des Baugebiets wiederzuverwenden. Darüber hinaus anfallender Überschussboden ist aufzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer ordnungsgemäßen Wiederverwertung zuzuführen. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

6.2. Erhalt des vorhandenen Geländereliefs

Geländeabtrag und/oder Auffüllungen sind nur soweit zulässig, wie sie zur Herstellung der Gebäude, der Oberflächenentwässerung und zur Angleichung an das Straßenniveau unbedingt erforderlich sind. Im übrigen hat die Erhaltung des vorhandenen Reliefs Vorrang.

6.3. Versickerung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten. Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, ist das Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zu versickern. In den übrigen Bereichen erfolgt die Entwässerung über einen Überlauf an das öffentliche Kanalnetz.

6.4. Stellplätze und Zufahrten

Auf den Baugrundstücken sind offene Stellplätze, deren Zufahrten sowie Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, z. B. als wassergebundene Decke, als Pflaster mit hohem Fugenanteil, als Rasengittersteine oder dergleichen herzustellen. Ein maximaler Abflussbeiwert der Beläge von 0,5 (max. 50 % des Niederschlagswassers fließen ab) ist hierbei einzuhalten.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 "Barskamper Weg".

2. Außenwände und Fassaden

Außenwände von Hauptgebäuden in den WA-Gebieten und von Wohngebäuden im MD-Gebiet sind als Sichtmauerwerk (auch mit Fachwerk) aus unglasierten roten bis rotbraunen Ziegeln oder als Putzfassade in den Farben weiß, beige, grau, rot oder rotbraun herzustellen. Untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Giebeldreiecke dürfen auch mit anderen Materialien verkleidet werden. Außerdem sind Holzfassaden in Naturfarben oder in roten bis rotbraunen Anstrichen zulässig. Als verbindliche Farbkarte ist das Farbregister RAL 840 HR zu verwenden. Als Rot oder Rotbraun gelten die Farbtöne RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 3016, 3031, 8012, als Grau RAL 7000, 7001, 7004, 7035, 7038, 7040, 7042, 7044 bis 7047 und als Beige RAL 1001, 1002, 1013, 1014, 1015 sowie entsprechende handelsübliche Mischungen.

3. Dachgestaltung

Die Mindestdachneigung beträgt bei Hauptgebäuden in den WA-Gebieten und von Wohngebäuden im MD-Gebiet 20°. Bei zweigeschossigen Gebäuden, bei Pultdächern, versetzten Pultdächern oder bei begrünten Dächern sind Mindestdachneigungen ab 15° zulässig. Für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen ist die Dachneigung frei wählbar.

Zur Dacheindeckung von geneigten Dächern in den WA-Gebieten und von Wohngebäuden im MD-Gebiet sind nur Materialien in roten bis braunen sowie dunkelgrauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Als verbindliche Farbkarte ist das Farbregister RAL 840 HR zu verwenden. Als Rot oder Rotbraun gelten die Farbtöne RAL 3000 bis 3003, 3011, 3012, 8004, 8012, als Anthrazit RAL: 7015, 7016, 7022, 7024, 7026 sowie entsprechende handelsübliche Mischungen. Glänzende Dacheindeckungen sind generell unzulässig. Die Dacheindeckung je Haus ist in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten. Davon ausgenommen sind Dächer von Anbauten wie Windfänge, Wintergärten oder Vordächer. Begrünte Dächer, Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

4. Werbeanlagen

Freistehende oder an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von höchstens 4,00 m, gemessen über Straßenniveau, und nur bis zu einer Größe von 1,50 m² zulässig. Leuchtende und angeleuchtete Werbeanlagen sind abends spätestens mit der Nachtabschaltung der Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum abzuschalten. Leuchtende und angeleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO i.V.m. § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 EUR geahndet werden.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 "Barskamper Weg".

2. Anzahl der notwendigen Einstellplätze

Auf jedem Baugrundstück in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen. Bei zwei Wohneinheiten in einem Einzelhaus sind mindestens 3 Stellplätze anzulegen. Die Stellplätze dürfen hintereinander liegen, z.B. offener Stellplatz als Teil der Zufahrt vor Garage / Carport.

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO i.V.m. § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 EUR geahndet werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neetze hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Barskamper Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Neetze, den _____

_____(Bürgermeister)

2. Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Gemarkung Neetze, Flur 9, 16, 18, 26, 35

Maßstab: 1 : 1.000

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 23.05.2018). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

_____, den _____
(Ort) (Datum)

_____
(Amtliche Vermessungsstelle)

_____
(Unterschrift)

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Niedersächsische Landgesellschaft, Geschäftsstelle Lüneburg, Wedekindstraße 18, 21337 Lüneburg,
Dipl -Biologin Ulrike Hagemann
Lüneburg, den _____

_____(Planverfasser)

4. Öffentliche Auslegung

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Neetze, den _____

_____(Bürgermeister)

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neetze hat den Bebauungsplan Nr. 13 "Barskamper Weg " einschließlich der örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
Neetze, den _____

_____(Bürgermeister)

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. __ für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am _____ in Kraft getreten.
Neetze, den _____

_____(Bürgermeister)

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Neetze, den _____

_____(Bürgermeister)

8. Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Neetze, den _____

_____(Bürgermeister)

Hinweise

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan umfasst vier Geltungsbereiche: Geltungsbereich 1 mit Festsetzungen zu Baugebieten, Erschließung und Grünflächen sowie die Geltungsbereiche 2 bis 4 mit Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057).

3. Bodenfunde

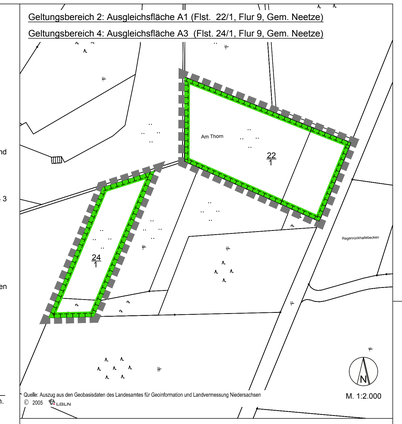
Im von der Planung betroffenen Gebiet ist mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen zu rechnen. Den Erdarbeiten sind daher archäologische Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde hin überprüfen.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das kann u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüneburg oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Altablagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Fachdienst Umwelt, Landkreis Lüneburg, zu benachrichtigen.

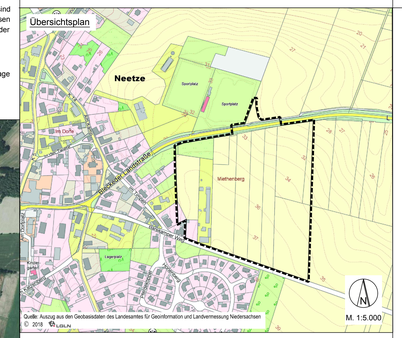
Geltungsbereich 2: Ausgleichsfläche A1 (Flst. 22/1, Flur 9, Gem. Neetze)

Geltungsbereich 4: Ausgleichsfläche A3 (Flst. 24/1, Flur 9, Gem. Neetze)

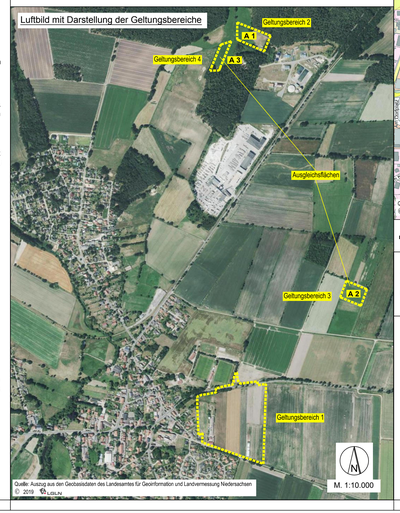


Geltungsbereich 3: Ausgleichsfläche A2 (Flst. 62, Flur 35, Gem. Neetze)

Übersichtsplan



Luftbild mit Darstellung der Geltungsbereiche



Geltungsbereich 1 des B-Plan Nr. 13

Geschäftsstelle Lüneburg
Wedekindstraße 18 Tel. 04131 9503-0
21337 Lüneburg Fax 04131 9503-30
E-Mail:info-lueneburg@nlg.de
www.nlg.de

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Gemeinde Neetze

Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 13 "Barskamper Weg"

mit örtlichen Bauvorschriften

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Stand: Januar 2019