

Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung
1.1 Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO
Das dörfliche Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

1.2 Mindestgrundstücksgrößen
Im dörflichen Wohngebiet gilt eine Mindestgröße für Einzelhausgrundstücke von 700 m².

1.3 Anzahl der Wohneinheiten
Je Einzelhaus ist eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohneinheit je Einzelhaus zugelassen werden, wenn diese gegenüber der Hauptwohnung höchstens 2/3 der Wohnfläche (im Sinne der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003, BGBI. S. 2346) besitzt.

1.4 Höhe baulicher Anlagen
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

2 Boden- und Grundwasserschutz, Entwässerung
2.1 Schutz des Oberbodens
Der belebte Boden ist vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen und als Deckschicht auf Vegetationsflächen oder als Pflanzsubstrat innerhalb des Baubereichs wiederzuverwenden.

2.2 Versickerung des Niederschlagswassers
Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und auf dem jeweiligen Grundstück so weit die Bodenverhältnisse dies zulassen durch geeignete Vorkehrungen zur Verdunstung bzw. Versickerung zu bringen.

3 Immissionsschutz
3.1 Im Bereich der Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine 3,0 m hohe Lärmschutzeinrichtung herzustellen.

3.2 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018) „Schallschutz im Hochbau“ (Die Norm ist zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen entsprechend dem maßgeblichen Außenlärmpegel der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Tabelle 1: Lärmpegelbereich vs Maßgeblicher Außenlärmpegel La (dB(A))

Die Anforderung an die resultierenden Bau-Schallmaß-Maße R'w, ges ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten.

Hierbei entspricht: Tabelle mit K Raumart in dB and Beschreibung

Mindestens einzuhalten sind: R'w, ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

3.3 Für die zum Schlafen genutzte Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) im Lärmpegelbereich III sind schalldämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird oder eine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

4. Grünordnung
4.1 Öffentliche und private Grünflächen / Anpflanzflächen
Die innerhalb der Grünflächen gelegenen Anpflanzflächen sind mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m dicht zu bepflanzen.

- Pflanzliste: Besen-Ginster (Sarthamnus scoparius), Faulbaum (Frangula alnus), Hainbuche (Carpinus betulus), Holzapfel (Malus sylvestris), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Feldahorn (Acer campestre), Haselnuss (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Wildbirne (Pyrus pyraeaster)

Pflanzqualität: Sträucher 2 x v. H 60-100 cm, Bäume Heister 2 x v. H 125-150

Örtliche Bauvorschrift

gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

1. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 84 NBauO ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Der Silberbusch".

2. Dachgestaltung
2.1 Die Mindestdachneigung der Hauptdachflächen beträgt für Wohngebäude 35°, für andere Gebäude 15°. Ausgenommen sind Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 40 m², wobei die zur Beurteilung heranzuziehende Grundfläche von Gebäuden addiert wird, wenn deren Außenwände aneinander grenzen.

2.2 Dächer auf Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 40 m² sind als Satteldächer, Teilwalm- oder Walmdächer in den Farben Rot bis Rotbraun oder Anthrazit (Herstellangaben) mit nicht hochglänzender (d.h. engobierter und glasierter) Oberfläche auszuführen.

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur Energiegewinnung sind auch in anderen Farben zulässig. Dachbegrünungen, Glasanbauten und Wintergärten sind ebenfalls zulässig.

3. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
Das Abdecken von nicht überbauten Grundstücksflächen mit mineralischen Materialien in einer Körnung von 5mm oder größer (Kies, Schotter, Split etc.) oder künstlichen Materialien und / oder mit Vliesen oder Folien ist unzulässig.

4. 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.

Hinweise

1. Rechtsgrundlage
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802) geändert worden ist.

2. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können 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 unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege gemäß § 22 NDSchG angezeigt 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.

3. 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.

4. Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen
Zur Bestimmung der Oberkante des natürlich gewachsenen Bodens wurden durch ein Aufmaß des Vermessungsbüros Mellentin (ÖbVl) aus Lüneburg am 18.08.2021 Höhenpunkte des gewachsenen Geländes ermittelt. Diese sind anhand von Höhenpunkten in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

5. Baubeschränkungszone
Sollten bauliche Anlagen im dörflichen Wohngebiet im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landesstraße L 216 in einer Entfernung von 20 - 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden, sind gemäß § 24 Abs. 2 NStrG hierfür notwendige Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen mit der zuständigen Straßenbaubehörde abzustimmen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) hat der Rat der Gemeinde Westergellersen den Bebauungsplan Nr. 18 "Der Silberbusch" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Westergellersen, den 18.04.2023
gez. Dittmer (Bürgermeister) - Siegel - (Unterschrift)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Westergellersen hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Der Silberbusch" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Westergellersen, den 18.04.2023
gez. Dittmer (Bürgermeister) - Siegel - (Unterschrift)

Planunterlagen
Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), Gemarkung Westergellersen, Flur 3
Maßstab: 1 : 1.000
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand August 2021). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Lüneburg, Wedekindstraße 18, 21337 Lüneburg

Lüneburg, den 21.03.2023
gez. D. Meyer (Planverfasserin) (Unterschrift)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Westergellersen hat in seiner Sitzung am 19.04.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der zugehörigen Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 10.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.05.2022 bis einschließlich 21.06.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Westergellersen, den 18.04.2023
gez. Dittmer (Bürgermeister) - Siegel - (Unterschrift)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Westergellersen hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan nebst Begründung in seiner Sitzung am 15.12.2022 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Westergellersen, den 18.04.2023
gez. Dittmer (Bürgermeister) - Siegel - (Unterschrift)

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 18 „Der Silberbusch“ ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 15.05.2023 im Amtsblatt Nr. 05.2023 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.05.2023 in Kraft getreten.
Westergellersen, den 16.05.2023
gez. Dittmer (Bürgermeister) - Siegel - (Unterschrift)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verordnungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Westergellersen, den _____
_____(Bürgermeister)
(Unterschrift)



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



Gemeinde Westergellersen
Bebauungsplan Nr. 18 "Der Silberbusch"
mit örtlichen Bauvorschriften
gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)
- Abschrift -

Maßstab 1 : 1.000

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 11 BauNVO)
Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 und § 22 BauNVO)
0,25 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,5 m Traufhöhe als Höchstmaß
FH 9,0 m Firsthöhe als Höchstmaß

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

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

7. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (sh. Textliche Festsetzungen Pkt. 3)
LPB III
LPB IV

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
Bauverbotszone / Baubeschränkungszone (sh. Hinweise Pkt. 5)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
Vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
vorhandene Geländehöhen
vorhandene Bäume

