Gemeinde Westergellersen
Landkreis Lüneburg

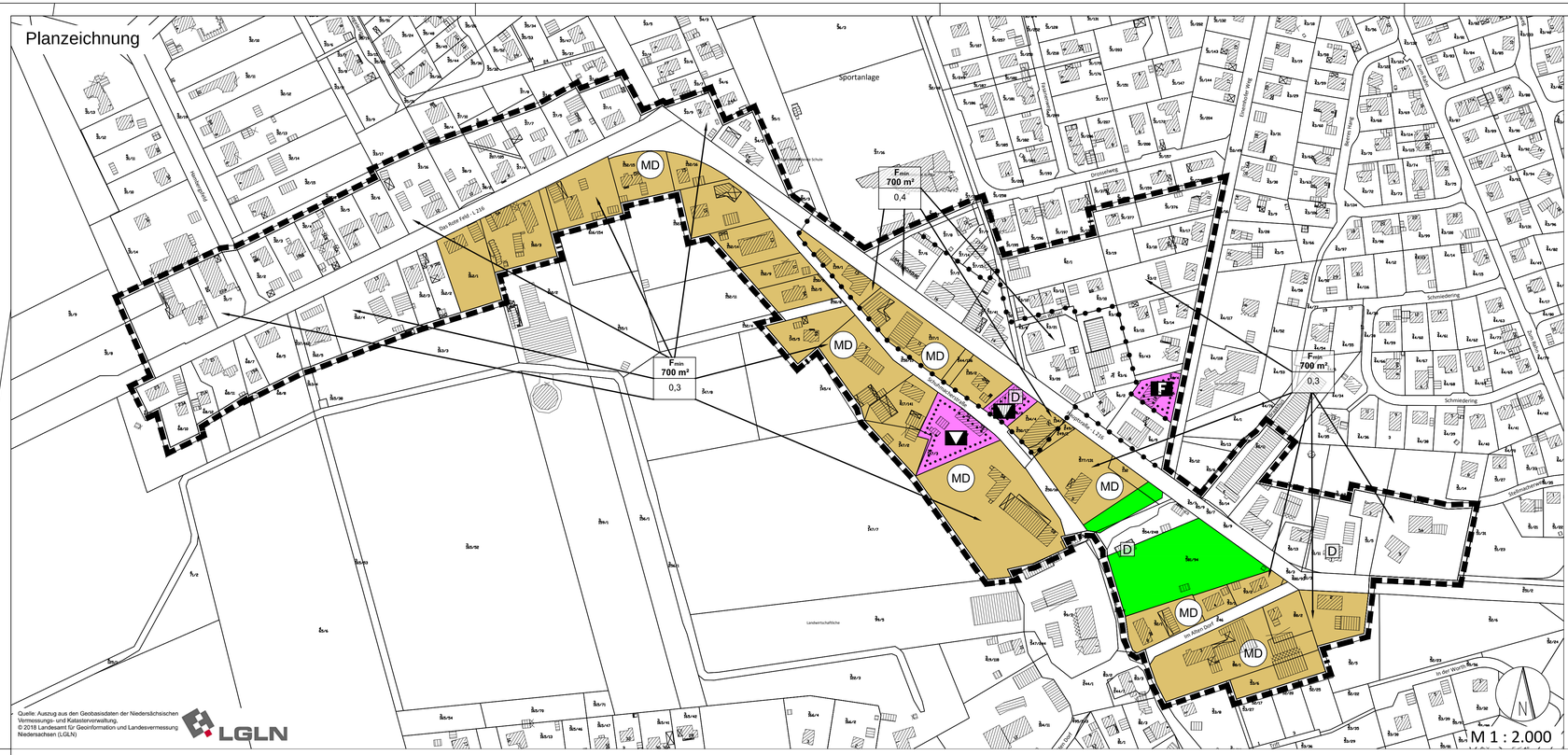
Bebauungsplan Nr. 13 „Dorfmitte“
mit örtlicher Bauvorschrift

Abschrift

Beglaubigung
Es wird hiermit beglaubigt, dass diese Abschrift mit dem Original übereinstimmt. Westergellersen, den ……   Gemeinde Westergellersen

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Westergellersen durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planzeichenerklärung

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

MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

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

z.B. 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

Fmin 700 m² — Mindestgrundstücksgröße

3. Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung:

F — Feuerwehr

Kulturelle Zwecke

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

Private Grünfläche

5. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

6. Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Baudenkmal gemäß §3 NDSchG

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb des Plangebiets werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
(§ 1 (6) BauNVO und § 9 (2b) BauGB)

1.2 Pro Wohngebäude sind 2 Wohneinheiten zulässig. Ausnahmsweise können weitere Wohneinheiten zugelassen werden, wenn pro Wohneinheit mindestens 450 qm Grundstücksfläche vorhanden ist.
Bei der Umnutzung landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude oder gewerblich genutzter Gebäude, die vor dem 31.12.2015 errichtet wurden, gilt diese Beschränkung nicht, solange durch die Umnutzung der Charakter des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.3 Die festgesetzte GRZ darf für gewerblich genutzte Stellplatzflächen sowie für landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsfreiflächen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

1.4 Notwendige Zufahrten zur Erschließung von Grundstücken oder rückwärtigen Gebäuden sind in einer Länge von maximal 40 m und einer Breite von höchstens 3,50 m nicht auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2. Zulässigkeiten im Bestand

2.1 Bei Grundstücken, die kleiner als die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße sind und die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut waren, gilt als Mindestgrund\hichstücksgröße der Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

2.2 Sofern die bereits vorhandene GRZ zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses höher als die festgesetzte war, gilt für das betroffene Grundstück die GRZ des Bestandes vor Satzungsbeschluss.

2.3 Sofern zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen ausgestattet waren und pro Wohneinheit unter 450 qm Grundstücksfläche vorhanden waren, gilt als maximale Anzahl der Wohneinheiten der Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

3. Grünordnung

3.1 Laubbäume mit einem Stammdurchmesser ab 50 cm, gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberfläche, sind zu erhalten. Bei Abgang ist auf demselben Grundstück ein Laubbaum gleicher Art neu zu pflanzen (Mindestqualität: 3 x verschult, StU 14 - 16 cm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Örtliche Bauvorschrift

§ 1 Dächer von Hauptgebäuden

(1) Innerhalb des Plangebietes sind nur **Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer** mit gleichem Neigungswinkel der gegenüberliegenden Dachflächen zulässig. Der **Neigungswinkel** der Hauptdachflächen wird zwischen 30° und 50° festgesetzt. Krüppelwalme sind bis 60° zulässig.

Für **landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude** sowie für rein gewerbliche genutzte Gebäude ab 300 qm Grundfläche sind auch geringere Dachneigungen bis zu mindestens 15° zulässig.

Für Vordächer, **Dächer von untergeordneten Bauteilen**, wie Erker, kleine Giebel (Zwerchhäuser) sind ausnahmsweise Über- oder Unterschreitungen der festgesetzten Dachneigung zulässig.

(2) „Negativgauben" bzw. **Dacheinschnitte** sind nur zulässig, soweit sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.

(3) **Dachgauben**, **Zwerchgiebel**, **Dacheinschnitte** und **Dachfenster** dürfen in ihrer Summe nicht länger als 2/3 der Trauflänge der zuzuordnenden Dachseite sein.

(4) Als **Dachdeckungsmaterial** für Hauptgebäude sind nur nicht glänzende Tonpfannen oder Betondachsteine zulässig. Zusätzlich sind Reet- und Gründächer zulässig. Für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und ausschließlich gewerblich genutzte Gebaude sind auch andere als die oben genannten Materialien zulässig, wenn sie nicht glänzend sind und die nachfolgend unter 5. angeführten Farben einhalten.

(5) Als **Farbtöne des Dachdeckungsmaterials** sind nur rot bis rotbraun (Empfehlung RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche) sowie anthrazit (Empfehlung RAL Nr. 7015, 7016 oder ähnliche) zulässig. Dies gilt nicht für Solarelemente, Dachflächenfester und Wintergärten.

(6) **Solartechnische Anlagen** sind zulässig, soweit sie einen Abstand von mindestens 0,75 m zum First, zur Traufe und zu den Ortgängen einhalten, also nicht über die Dachränder hinausragen.

§ 2 Fassaden von Hauptgebäuden

(1) Als **Material** für die Ansichtsflächen der Außenwände sind nur zulässig:
- Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun, (RAL 2001,3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche),
- Holzfachwerk mit Ausfachungen in Mauerwerk in den o.a. Farbtönen,
- als Gestaltelement je Fassadenseite
- maximal 40% naturfarbene, bzw. in gedeckten Farbtönen gestrichenes Holzverkleidungen (Grau Töne: RAL Nr. 7038, 7040, 7042, 7046 oder ähnliche, Blau Töne RAL 5014, 5024 und ähnliche, Grün Töne RAL 6011, 6021 oder ähnliche, Rot bis Rotbraun Töne: RAL 3003, 3004, 3011, oder ähnliche) oder
- maximal 30% in gedeckten Farbtönen gehaltener Putz (Töne: RAL Nr. Lichtgrau 7035 oder ähnliche, Perlweiß 1013, Hellelfenbein 1015 oder ähnliche).

(2) **Drempel** bis 1,0 m Höhe, gemessen an der Außenwand von der Oberkante Dachgeschossdecke im Rohbau bis zum Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante Dachhaut sind zulässig.

(3) **Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude** und ausschließlich **gewerblich** genutzte Gebäude können auch mit reinen Holzverkleidungen hergestellt werden. Soweit die Gebäude einen Abstand von mindestens 15 m zum öffentlichen Straßenraum einhalten sind unter Beachtung der unter (1) genannten Farbgebung auch andere Materialien zulässig.

§ 3 Einfriedungen

Auf den privaten Grundstücken ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen als Einfriedung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum und gegenüber den privaten Grünflächen unzulässig.

Einfriedungen dürfen zur Straßenseite eine Höhe von maximal 1,50 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind standortheimische Hecken.

§ 4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Bewegliche oder wechseln\hichde Lichtquellen sind unzulässig. Zwischen 20 Uhr abends und 6 Uhr morgens ist die Beleuchtung auszuschalten.

§ 5 Abweichungen

(1) Für bestehende Gebäude, die nicht diesen Regeln entsprechen, sind An- und Umbauten im bisherigen Material sowie Abweichungen hinsichtlich der festgesetzten Dachneigungen zulässig.

(2) Weitere Abweichungen von den Vorschriften der §§ 1 bis 4 dieser Satzung sind gemäß § 66 (5) NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen oder baugestalterischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

(3) Bestimmungen und Anforderungen aufgrund des Niedersächsischen Denkmal\ hichschutzgesetzes gehen den Bestimmungen dieser Satzung vor. Gebäude in der Umgebung von Baudenkmalen (§ 4 NDSchG) dürfen gemäß § 8 NDSchG das Erscheinungsbild des betreffenden Denkmals nicht beeinträchtigen.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise

1. Zulässigkeit nach § 34 BauGB

Neben den Bestimmungen dieses Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB, d.h. wenn z.B. die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt ist, gilt bzgl. der Art der baulichen Nutzung § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Dies gilt auch für die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Geschossigkeit bzw. Höhenentwicklung.

2. Baudenkmale

Für Baudenkmale (in der Planzeichnung gekennzeichnet) und in der Umgebung von Baudenkmalen gelten die Anforderungen der §§ 6 und 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

3. Bodendenkmalpflege

Für den Fall, dass bei der Durchführung von Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unver\hichzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde,die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege hingewiesen. Der Bodenfund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG).

4. Wasserschutzgebiet

Die Festsetzungen, Beschränkungen und Verbote der Wasserschutzgebiets- verordnung für das Wasserwerk Westergellersen vom 11.12.1991 sind zu beachten.
Insbesondere:
Der Bau von Tankstellen mit einem unterirdischen Lagervolumen von über 40 m³ Treibstoff ist im Wasserschutzgebiet verboten.
Der Einbau von Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen sowie von Wärmepumpen mit Erdsonden ist gemäß §2 (5) Ziffer 41 der Wasserschutzgebietsverordnung im Wasserschutzgebiet verboten.

5. Artenschutz

In vorhandenen Gebäuden (vor allem Scheunen und Hofgebäude) können sich Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten (Fledermäuse, Vögel) befinden. Beim Umbau Gebäuden können deshalb artenschutzrechtliche Verbotstatbestände betroffen sein. Der Artenschutz ist immer zu beachten, auch wenn ein Abbruch u. U. baugenehmigungsfrei sein sollte.

6. Rechtsgrundlagen sind
- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990,
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012,

jeweils in der aktuellen Fassung

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 u. 8 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Westergellersen diesen Bebauungsplan Nr. 13 „Dorfmitte" mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Westergellersen, den 05.12.2019

gez. Dittmer (Siegel)

....

Bürgermeister Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westergellersen hat in seiner Sitzung am 14.03.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 13 „Dorfmitte" mit örtlicher Bauvorschrift gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Westergellersen, den 05.12.2019 gez. Dittmer

.....

Bürgermeister

Plangrundlage

Kartengrundlage: ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)

Gemarkung: Westergellersen, Flur 2, 3 ,4 und 5; Maßstab 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand 2018).

Lüneburg, den 07.01.2020 gez. Schröder

(Siegel) .....

Katasteramt Lüneburg

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 „Dorfmitte" mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

gez. F.Patt

Lüneburg, den 26.11.2019 .....

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Westergellersen hat in seiner Sitzung am 19.09.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 „Dorfmitte" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans inkl. Begründung hat vom 07.10.2019 bis 08:11.2019 öffentlich ausgelegen.

gez. Dittmer

Westergellersen, den 05.12.2019 .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Westergellersen in seiner Sitzung am 03.12.2019 den Bebauungsplan Nr. 13 „Dorfmitte" mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

gez. Dittmer

Westergellersen, den 05.12.2019 .....

Bürgermeister

Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit örtlicher Bauvorschrift wird hiermit ausgefertigt.

gez. Dittmer

Westergellersen, den 05.12.2019 .....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Bebauungsplan Nr. 13 „Dorfmitte" mit örtlicher Bauvorschrift wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.12.2019 im Amtsblatt Nr. 14/2019 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht. Die Bebauungsplan Nr. 13 „Dorfmitte" mit örtlicher Bauvorschrift wurde damit am 12.12.2019 rechtsverbindlich.

gez. Dittmer

Westergellersen, den07.01.2020 .....

Bürgermeister

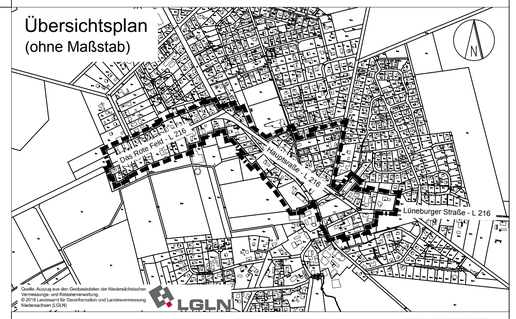
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 13 „Dorfmitte" mit örtlicher Bauvorschrift sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 13 „Dorfmitte" mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Westergellersen, den…… .....

Bürgermeister

Übersichtsplan
(ohne Maßstab)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Westergellersen

Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 13

„Dorfmitte" mit örtlicher Bauvorschrift

ABSCHRIFT

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Gemeinde Westergellersen
Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 13 „Dorfmitte“
mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Westergellersen durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel 3
2. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes 3
   2.1 Bestandsdatenerfassung 4
3. Übergeordnete Planungen 4
   3.1 Regionales Raumordnungsprogramm 4
   3.2 Flächennutzungsplan 5
   3.3 Angrenzende Bebauungspläne 5
4. Festsetzungen und deren Auswirkungen 6
   4.1 Art der Bebauung 6
   4.2 Maß der Bebauung 7
   4.3 Örtliche Bauvorschrift 8
   4.4 Grünordnung 10
   4.5 Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung 11
5. Bauleitplanerisches Verfahren 11

Anlagen: Bestandspläne zu
- Grundstücksgröße
- Grundflächenzahl 1 und 2 sowie Anzahl Wohnungen
- Fassadenfarbe und -material
- Dachformen und -farben

1. ANLASS UND ZIEL

Der Ortskernbereich beiderseits der Ortsdurchfahrt im Bereich der Straßen Das Rote Feld, Hauptstraße, Lüneburger Straße (jeweils Landesstraße 216) von Westergellersen ist noch weitgehend von historischer Bausubstanz vor allem aus der Zeit der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts geprägt, wodurch sich ein weitgehend intaktes Ortsbild im Sinne einer regionalspezifischen Baukultur ergibt.

Während die meisten Siedlungsgebiete durch Bebauungspläne planmäßig erschlossen und bebaut wurden, gab es Bereiche, in denen die Siedlungsentwicklung sukzessive und ohne aktive planungsrechtliche Steuerung durch die Gemeinde erfolgte. In diesen Bereichen wurde bisher auf der Grundlage des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" Baugenehmigungen erteilt. Diese allmähliche Nachverdichtung verlief und verläuft teilweise inhomogen und führt zu verschiedenen städtebaulichen Problemen, wie hohe Verdichtung, ungeordnete Erschließung und insbesondere fehlende gestalterische Einfügung in vorhandene Bausubstanz bzw. in den historisch gewachsenen dörflichen Charakter.

Trotz dieser teilweise vorhandenen Probleme ist das Plangebiet immer noch ländlich geprägt und wird insgesamt noch in großen Teilen von einer regionaltypischen Baustruktur geprägt. Um für die Zukunft in diesem Bereich eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicher zu stellen, die Westergellersen auch weiterhin als einen typischen Ort dieser Region erhält, soll nun ein einfacher Bebauungsplan (§ 30 BauGB) aufgestellt werden.

Ziel der Planung ist es, unter Wahrung des Gebietscharakters eine städtebaulich geordnete Verdichtung zu ermöglichen, wobei insbesondere folgende Teilziele angestrebt werden:

- Wahrung des in weiten Teilen intakten Ortsbildes
- Erhaltung der ortsbildprägenden städtebaulichen Strukturmerkmale
- Sicherung der vorhandenen Nutzungsstruktur
- Sicherung einer ortstypischen Dichte bei der Siedlungsstruktur

Diese Ziele sollen mit wenigen Festsetzungen im Bebauungsplan und der begleitenden örtlichen Bauvorschrift erreicht werden, wobei nur ein Rahmen gesetzt wird.

Da der Zulässigkeitsmaßstab der vorhandenen Bebauung im Wesentlichen beibehalten wird, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Veränderungsverfahren gemäß § 13 BauGB.

Mit diesem Bebauungsplan werden keine Verkehrsflächen und keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird nur für Teilflächen festgesetzt. Insofern handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB, d.h. im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben neben den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes weiterhin nach § 34 BauGB.

2. LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das etwa 16 ha große Plangebiet umfasst Flächen beiderseits der L 216. Im Süden sind auch die bebauten Bereiche an der Schuhmacherstraße erfasst. Nördlich der L216 werden auch die Flächen zwischen der Straße Zum Bossel und Einemhofer Weg erfasst, sofern sie nicht durch den Bebauungsplan Nr. 2 „Das Ortfeld“, 2. und 3. Planabschnitt erfasst sind. Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Die Flächen des Plangebietes sind überwiegend bebaut. Neben Wohnhäusern sind auch landwirtschaftliche Betriebe und gewerbliche Nutzungen anzutreffen.

2.1 Bestandsdatenerfassung

Um hinsichtlich der angestrebten Ziele eine fundierte Grundlage zu haben, wurde eine detaillierte Bestandsaufaufnahme des Plangebietes erarbeitet. Auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung sowie der Auswertung der Liegenschaftskarte und des Orthofotos wurden folgende Strukturmerkmale ermittelt:

- Grundstücksgröße
- Grundflächenzahl (GRZ 1+2)
- Anzahl der Wohneinheiten (WE)
- Fassaden: Farbe und Material
- Dachlandschaft: Form und Farbe

Die Grundflächenzahl 1 wurde aus der Liegenschaftskarte ermittelt, für die GRZ 2 wurde zusätzlich das Orthofoto herangezogen. Diese Ermittlungen sind aus verfahrenstechnischen Gründen mit kleinen Ungenauigkeiten behaftet. Die Ermittlung der Wohneinheiten basiert auf Erhebungen der Gemeinde, die aus Sicht des Bauordnungsrechts im Einzelfall geringfügig abweichen können.

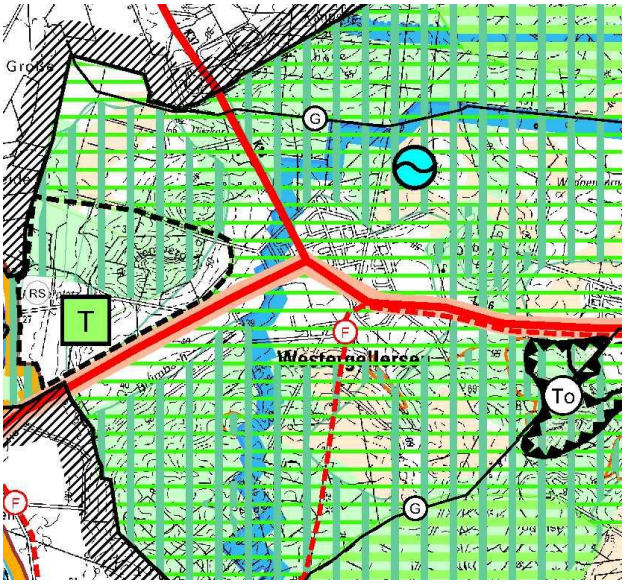
Die Bestandspläne befinden sich in der Anlage zu dieser Begründung.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Der Landkreis Lüneburg hat sein Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 in einzelnen Themenbereichen im Jahr 2010 aktualisiert. Die 2. Änderung aus dem Jahr 2016 befasste sich nur mit dem Thema Windenergie.

Die zeichnerische Darstellung des RROP weist Westergellersen keine besonderen raumordnerischen Funktionen zu. Nahezu die gesamte Ortslage liegt im Vorranggebiet Trinkwassergewinnung. Die Landesstraße 216 sowie die Kreisstraße sind Hauptverkehrsstraßen von überregionaler Bedeutung, wobei auf der Landestraße regional bedeutsamer Biusverkehr besteht. Außerdem verläuft laut RROP ein regional bedeutsamer Radwanderweg von Kirchgellersen her kommend parallel zur Landesstraße und verschwenkt dann innerorts nach Süden in Richtung des Waldgebietes Gellerser Anfang.
Die gesamte Ortslage von Westergellersen liegt in einem Vorbehaltsgebiet Erholung.



Auszug aus dem RROP

Besondere textlich formulierte Ziele des RROP bestehen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht. Westergellersen ist mit einer Grundschule ausgestattet, die durch eine ausreichende Wohnraumversorgung gesichert werden soll.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Bereich des Plangebietes MD-Gebiet dar. Die innerörtlichen Freiflächen sind weiß dargestellt, was einer Fläche für die Landwirtschaft entspricht. Eine kleine Teilfläche südlich der L 216 im Bereich des Knotens mit der Rentenstraße (Kreisstraße 18 nach Vierhöfen) ist als Wohnbaufläche dargestellt. Vor Ort stehen hier Wohnhäuser, es wird aber auch Pferdehaltung betrieben, so dass auch dieser Bereich einer typisch dörflichen Nutzung entspricht. Im äußersten Westen, nördlich der L216 und im Osten südlich der L216 sind jeweils kleine Sonderbauflächen bzw. Sondergebiet ländliches Wohnen sowie Reiten und Wohnen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die geringfügigen Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan sind einerseits die Flächen für Gemeinbedarf (kulturelle Zwecke und Feuerwehr), die auch jeweils in MD-Gebieten zulässig wären und insofern eine Konkretisierung der MD-Gebiets-Darstellung sind. Auch die festgesetzten privaten Grünflächen entsprechen der Entwicklung bzw. Konkretisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten landwirtschaftlichen Flächen. Weiterhin wird aus der Sonderbaufläche ländliches Wohnen auf einer kleinen Teilfläche MD-Gebiet entwickelt.

Die oben beschriebenen Abweichungen des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan sind geringfügig. Die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung werden dadurch nicht in Frage gestellt. Der Bebauungsplan wird insofern gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Entwicklungsgebot beinhaltet geringfügige Abweichungen, die aus der zeitlich und inhaltlich bedingten Weiterentwicklung der Gemeinde und der unterschiedlichen Genauigkeit der Planwerke (Zielmaßstab 1:1.000 beim Bebauungsplan zu 1:5.000 beim Flächennutzungsplan) resultieren.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

3.3 Angrenzende Bebauungspläne

Im Norden grenzen zahlreiche Bebauungspläne an das aktuelle Plangebiet an, von West nach Ost:

- Nr. 9 „Hambergsfeld West“
- Nr. 7 „Eckersfeld / Rentenstraße“
- Nr. 2 „Das Ortfeld, 2. und 3. Planabschnitt“
- Nr. 10 „Rahn 2“
- Nr. 12 „Rahn 2, 3. Planabschnitt“

Zwischen den Plänen liegen jeweils unbeplante, nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen des Innenbereichs.

Schließlich liegt angrenzend im Südosten noch der Bebauungsplan
- Nr. 11 „Südergellerser Weg“

Die Festsetzungen in den Plänen sind zum Teil sehr unterschiedlich, was sicher auch in den stark differierenden Zeitpunkten der Erstellung begründet ist. Die GRZ ist mit 0,25 aber nahezu in allen Plänen identisch. Mindestgrundstücksgrößen bewegen sich zwischen 700 und 1.000 m², wobei die großen Grundstücke in dem Sondergebiet ländliches Wohnen festgesetzt sind. Oftmals sind die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (z.B. max. 2 WE) oder auf die Grundstücksfläche (z.B. 1 WE je 700 m² oder 2 WE je 1.200 m²) beschränkt.

4. FESTSETZUNGEN UND DEREN AUSWIRKUNGEN

4.1 Art der Bebauung

Um die noch vorhandene Landwirtschaft und damit auch die dorftypische Nutzungsvielfalt langfristig zu sichern, wird der historisch geprägte und zumindest teilweise noch landwirtschaftlich genutzte Bereich als MD-Gebiet festgesetzt. Hier sind neben dem Wohnen auch Landwirtschaft, Gewerbe sowie Handels- und Dienstleistungsnutzungen anzutreffen. Durch die explizite Festsetzung eines MD-Gebietes wird deutlich, dass hier auch in Zukunft Landwirtschaft erwünscht ist und dass insofern auch die damit verbundenen großen Gebäude oder Emissionen (Geruch, Staub, …) zu erwarten sind. Landwirtschaftliche Betriebe werden somit in ihrem Bestand nachhaltig geschützt.

Der Standort der Freiwilligen Feuerwehr sowie der Standort des Dorfgemeinschaftshauses werden durch die Festsetzung von entsprechenden Gemeinbedarfsflächen gesichert. Das Dorfgemeinschaftshaus befindet sich in der alten „Lehmschüün“, die im Rahmen der Dorfentwicklung auch außen saniert werden soll, nachdem die Innenrenovierung 2018 abgeschlossen werden konnte. Die gegenüberliegende Gemeinbedarfsfläche soll für Stellplätze und ggf. Erweiterungen genutzt werden, so dass sich im Ortskern ein dörfliches Begegnungszentrum etablieren kann.
Die Sicherung des Bestandes ist auch Ziel bei der Festsetzung der beiden ortsbildprägenden Freiflächen als private Grünfläche. Hier befinden sich u.a. das alte Feuerwehrhaus sowie ein historisches Kühlhaus. An der Lüneburger Straße liegt das Ehrenmal. Zusammen mit den Freiflächen, dem alten Baumbestand und der dort gelegenen Bushaltestelle wird dieser Bereich als „gefühlte“ Ortsmitte wahrgenommen. Im Rahmen der Dorfentwicklung wird angestrebt diesen Bereich gestalterisch aufzuwerten.

In den übrigen Bereichen überwiegt das Wohnen. Gelegentlich sind auch gewerbliche Nutzungen anzutreffen. Hier wird die Art der Nutzung nicht festgesetzt, damit gemäß § 34 BauGB wie bisher neben dem Wohnen auch andere Nutzungen zulässig sind, wenn sie sich nach der Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Ein Ziel des Bebauungsplans ist es, Vergnügungsstätten im gewachsenen Innenbereich auszuschließen. Sie erzeugen erfahrungsgemäß relativ viel Verkehr, insbesondere auch in den Abend- und Nachtstunden, wodurch entsprechende Immissionen verbunden sind. Außerdem fügen sie sich nicht in die Charakteristik des Dorfes ein. Zudem können sie nur rentabel betrieben werden, wenn der Einzugsbereich deutlich über Westergellersen hinausragt. Insofern haben sie eine überörtliche Bedeutung und entsprechen eigentlich nicht der raumordnerischen Funktion von Westergellersen.

In MD-Gebieten können Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden. Für die nicht als MD-Gebiet festgesetzten übrigen Bereiche des Plangebietes sind Vergnügungsstätten aufgrund des § 9 (2b) BauGB ausgeschlossen.

4.2 Maß der Bebauung

Ziel der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist es, eine Obergrenze für die Mindestgrundstücksgröße und die Dichte der Bebauung hinsichtlich der überbaubaren Fläche und der Zahl der Wohneinheiten zu definieren, damit die Eigenart Westergellersens, die sich u.a. aus diesen Parametern ergibt, auch für die Zukunft bewahrt wird. Dabei muss die Gemeinde zwischen den Belangen der Baukultur, des Orts- und Landschaftsbildes und den Belangen z.B. der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung abwägen.

Grundflächenzahl (GRZ)
Die Baudichte wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Sie legt den Anteil fest, der an dem jeweiligen Baugrundstück mit Hauptgebäuden bebaut werden darf. Nebengebäude, Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten dürfen die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschreiten. Diese zulässigen Überschreitungen werden häufig als GRZ 2 bezeichnet. Durch die Begrenzung der zulässigen Überbauung wird sichergestellt, dass der verbleibende Anteil nicht versiegelt werden darf.

In Anlehnung an die in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzte GRZ von 0,25 und vor dem Hintergrund der Bestandsanalyse zur GRZ wird mit Ausnahme von zentralen Bereichen in der Ortsmitte eine GRZ von 0,30 festgesetzt. Dies sichert eine relativ großzügige Bebauung, lässt aber in fast allen Fällen eine Erweiterung bzw. Ergänzung vorhandener Gebäude noch zu. Bei einer GRZ von 0,25 würde die GRZ im Bestand von 10 Grundstücken überschritten werden. Hinzu kämen 8 weitere Grundstücke, die die GRZ 2 überschreiten. Vor diesem Hintergrund ist die etwa höhere GRZ von 0,3 gerechtfertigt.

In der Ortsmitte beiderseits der Hauptstraße ist auf mehreren Grundstücken eine deutlich dichtere Bebauung anzutreffen. Dies resultiert aus den zum Teil größeren Wohn-/Wirtschaftsgebäuden und der teilweisen hohen Anzahl an Nebengebäuden, die aber laut BauNVO auch als Hauptgebäude zu definieren sind (Stallungen, Scheunen, Gewerbehalle etc.). Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird hier die GRZ auf 0,4 festgesetzt, was für die GRZ 2 einem Maß von 0,6 entspricht und damit nahezu alle Grundstücke des Bestandes erfasst.

Da Gewerbetreibende und Landwirte oftmals größere Freiflächen zum Rangieren, Be- und Entladen, zur Lagerung oder Abstellen von Fahrzeugen benötigen und diese meist versiegelt werden, sind sie bei der GRZ 2-Berechnung zu berücksichtigen. Notwendige versiegelte Freiflächen würden sehr große Grundstücke erfordern, denn die GRZ 2 ist in den meisten Bereichen mit 0,45 relativ niedrig. Hier dürften nur 45 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Um den Flächenverbrauch zu minimieren wird deshalb textlich ergänzend festgesetzt, dass die GRZ 2 für gewerblich genutzte Stellplatzflächen sowie landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsfreiflächen bis zu 0,7 betragen darf.

Um zu gewährleisten, dass tiefer gelegene Grundstücke oder Grundstücksbereiche (Bebauuung in 2. oder 3. Reihe) in etwa gelich gestellt sind mit Grundstücken, die direkt an den Erschließungsstraßen liegen, sind gemäß textlicher Festsetzung notwendige Zufahrten zur Erschließung von zurückliegenden Grundstücken oder rückwärtigen Gebäuden in einer Länge von maximal 40 m und einer Breite von höchstens 3,50 m nicht auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen.

Mindestgrundstücksgröße
In dem Plangebiet befinden sich aufgrund der ehemals überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung zum Teil noch sehr große Grundstücke. Sehr kleine Grundstücke würden diese Struktur zerstören, weshalb für das gesamte Plangebiet eine Mindestgrundstücksgröße von

700 m² festgesetzt wird, die sowohl dem Belang nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden als auch dem Belang nach Sicherung prägender Strukturmerkmale Rechnung trägt.

Zahl der Wohneinheiten
Mehrfamilien- bzw. Appartementhäuser auf kleinen Grundstücken wirken in dem eher dörflich geprägten Westergellersen als Fremdkörper. Es wird deshalb textlich festgesetzt, dass pro Wohngebäude nur zwei Wohnungen zulässig sind. Um aber bei größeren Grundstücken im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden auch eine größere Anzahl von Wohnungen zu ermöglichen, wird zusätzlich festgesetzt, dass ausnahmsweise weitere Wohnungen zulässig sind, wenn je Wohneinheit 450 m² Grundstücksfläche vorhanden ist. Damit können auch Mehrfamilienhäuser entstehen, allerdings muss dann auch die zugehörige Grundstücksgröße vorhanden sein, die wiederum zusammen mit der GRZ entsprechende Freiflächen sichert. Für beispielsweise drei Wohneinheiten wäre also ein mindestens 1.350 m² großes Baugrundstück notwendig, bei dem bei einer GRZ von 0,3 dann eine Gartenfläche von ca. 740 m² (= 1.350 x 0,55) verbleiben würde.

Diese Einschränkung soll bei einer Umnutzung von dorftypischer historischer Bausubstanz nicht gelten, solange durch die Umnutzung der Charakter der betroffenen Gebäude nicht wesentlich verändert wird. Damit wird ein Anreiz gegeben, historische Gebäude (z.B. alte Scheunen) zu erhalten und in Wohnraum umzubauen statt sie zugunsten neuzeitlicher Wohngebäude abzureißen.

Bestandsschutz
Die oben beschriebenen Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße, GRZ und Anzahl zulässiger Wohneinheiten orientieren sich an den örtlich vorhandenen Gegebenheiten (siehe auch anliegende Pläne der Bestandsaufnahme). Im Einzelfall gibt es jedoch bereits bebaute Grundstücke, wo diese Festsetzungen nicht eingehalten werden. Diese Grundstücke besitzen Bestandsschutz. Damit dieser Bestandsschutz aber auch bei Umnutzungen oder auch bei Verlust z.B. durch Brand weiterhin gilt, wird durch textliche Festsetzungen die Zulässigkeit im Bestand besonders geregelt. Bezüglich der Mindestgrundstücksgröße, der GRZ und der zulässigen Wohneinheiten gilt jeweils der Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

4.3 Örtliche Bauvorschrift

Um die gestalterische Einfügung möglicher Neubebauung in das vorhandene Ortsbild sicherzustellen, wird eine örtliche Bauvorschrift erlassen. Sie orientiert sich am vorhandenen Bestand, an den existierenden örtlichen Bauvorschriften der benachbarten Bebauungspläne sowie an der historisch betrachtet regional typischen Baugestaltung. Mit relativ wenigen Festsetzungen wird ein grober Rahmen gesetzt, so dass für die Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum für die Errichtung der neuen Gebäude verbleibt.

Die Bestandsanalyse der Fassadenmaterialien und -farben sowie der Dachformen und - farben hat gezeigt, dass Westergellersen trotz einiger an sich untypischer Bauformen noch immer ein einigermaßen geschlossenes Ortsbild aufweist und prägende Strukturen vorhanden sind, die auch weiter gefördert werden sollen. Der Blick auf die Bestandskarten zeigt z.B. bei den Fassadenfarben und -materialien, dass eindeutig die Farbe „Rot“ und Ziegelmauerwerk dominiert, was auch vor Ort bei einem Spaziergang durch das Dorf so erlebbar ist.

Einzelne vorhandene Farben und Materialien, die ebenfalls vorhanden sind, sind aus Sicht der Gemeinde Fehlentwicklungen, die in der Vergangenheit aufgrund fehlender Gestaltungsrichtlinien nicht verhindert werden konnten. Diese rechtfertigen aus Sicht der Gemeinde aber nicht, diese nun allgemein zuzulassen, denn das Ziel der Gestaltungsrichtlinien ist es, diese Fehlentwicklungen in Zukunft zu vermeiden, damit Westergellersen auch weiterhin sein regionaltypisches Erscheinungsbild bewahrt.

Die Gemeinde ist der Ansicht, mit den nachfolgend beschriebenen Gestaltungsrichtlinien eine gute Grundlage für die Erreichung dieses Ziels zu haben ohne den Gestaltungsspielraum der Bauherren zu stark einzuschränken.

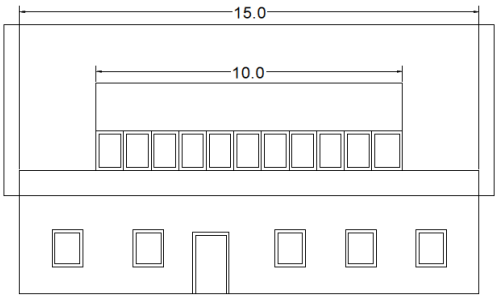
Dachflächen

Ortstypisch sind geneigte Dachflächen, weshalb für Hauptgebäude grundsätzlich nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit Neigungswinkeln der Hauptdachflächen zwischen 35° und 50° zugelassen werden, wobei Krüppelwalmdächer auch bis 60° Neigung zulässig sind.

Landwirtschaftliche Nutzgebäude wie Scheunen und Ställe oder gewerbliche Gebäude zählen zu den Hauptgebäuden. Für sehr große landwirtschaftliche oder gewerbliche Gebäude sind durchaus auch Dachflächen mit geringeren Neigungen üblich, weshalb für solche Gebäude ab einer Grundfläche von 300 m² auch geringere Dachneigungen bis mindestens 15° zugelassen werden.

Die oben genannten Festsetzungen beziehen sich jeweils auf die Hauptdachflächen. Dächer von untergeordneten Bauteilen wie Erker oder Zwerchgiebel sowie Vordächer können ausnahmsweise von den vorgegebenen Neigungen abweichen.

Um eine dorftypische ruhige Dachlandschaft zu erreichen, werden verschiedene weitere Vorgaben getroffen. Dacheinschnitte („Negativgauben“) sind nur zulässig, wenn sie aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbar sind. Weiterhin dürfen Dachgauben in ihrer Summe nicht länger als 2/3 der zugeordneten Dachseite betragen.



- 2/3 Regelung (Verhältnis Traufe - Dachgaube)

Der Einfluss der Dachlandschaft auf das Orts- aber auch das Landschaftsbild wird wesentlich durch die Farbe und das Material der Dacheindeckung geprägt. Um regionaltypische Dachlandschaften sicherzustellen, sind für Hauptgebäude nur nicht glänzende Tonpfannen und Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun oder Anthrazit zulässig. Damit sind engobierte und glasierte Tonpfannen und Betondachsteine nicht zulässig. Reeteindeckungen sind zusätzlich zulässig, da sie regionaltypisch sind und sich in die historische Dachlandschaft einfügen. Um für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude kostengünstigere Dacheindeckungen zu ermöglichen, sind hierfür auch andere Materialien zulässig, wenn die vorgeschriebenen Farben eingehalten werden. Solarelemente, Dachflächenfenster und Wintergärten sind von den Material- und Farbvorgaben ausgenommen.

Solartechnische Anlagen sollen einen Abstand von 0,75 m zum First, zur Traufe und zu den Ortgängen einhalten, damit erkennbar ist, dass das darunterliegende Dach ein regionaltypisches Dach ist und kein reines Solardach.

Fassaden

Neben den Dachflächen wird das Erscheinungsbild des Ortes wesentlich von den Fassaden der Hauptgebäude geprägt. Gemäß der ortsüblichen Bauweise sind die Ansichtsflächen der Außenwände aus Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun oder Holzfachwerk mit Ausfachungen in Mauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun herzustel-

len. Um eine größere Gestaltungsvielfalt nicht vollständig auszuschließen sind Holzverkleidungen auf maximal 40% je Fassadenseite (z.B. Giebeldreiecke) zugelassen. Sie sind naturfarben bzw. in gedeckten Farben Grau, Blau, Grün oder Rot zu streichen. Zusätzlich ist alternativ auch Putz auf höchstens 30 % je Fassadenseite zulässig, wenn er in gedeckten Farbtönen Grau, Weiß, Elfenbein oder ähnlich hergestellt wird.
Das zulässige Farbtonspektrum wird jeweils durch vorgegebene RAL-Farben näher definiert.

Drempel (Kniestock) können das Erscheinungsbild eines Hauses wesentlich beeinflussen. Da sie historisch eher untypisch sind, werden sie nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen, damit der Drempel von außen gering wahrnehmbar ist. Der Drempel wird an der Außenwand von der Oberkante Dachgeschossdecke im Rohbau bis zum Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sowie gewerblich genutzte Gebäude können auch mit reinen Holzverkleidungen hergestellt werden. Soweit diese Art von Gebäuden einen Abstand von mindestens 15 m zum öffentlichen Straßenraum einhält, sind unter Beachtung der vorgegebenen Farbgebung auch andere Materialien zulässig. So wird einerseits die kostengünstige Erstellung der reinen Zweckbauten ermöglicht, und andererseits ein Mindestmaß an Einfügung erreicht.

Einfriedungen
Die Einfriedungen der Grundstücke bestimmen das Bild des Verkehrsraumes wesentlich mit. Um ein offenes dörflich geprägtes Straßenbild sicherzustellen sind Nadelgehölze als Einfriedung zur Straßenseite nicht zulässig. Andere Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Lebende Hecken dürfen höher sein.

Werbeanlagen
Werbeanlagen werden in dörflich geprägten Ortskernen regelmäßig als störend empfunden. Um diesen Einfluss möglichst gering zu halten, aber die für Gewerbetreibende notwendige Außenwirkung nicht auszuschließen, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistungserbringung zulässig. Bewegliche oder wechselnde Lichtquellen sind insbesondere bei Dunkelheit sehr dominant und beeinflussen das Ortsbild negativ, weshalb sie nicht zugelassen werden. Da zahlreiche Tierarten nachtaktiv sind und insbesondere Insekten durch Beleuchtung in den Nachtstunden irritiert werden, sind aus Artenschutzgründen zwischen 20 Uhr abends und 6 Uhr morgens Beleuchtungen von Werbeanlagen auszuschalten.

Abweichungen
Zur Vermeidung von besonderen Härten werden Ausnahmen zugelassen. So sind für bestehende Gebäude An- und Umbauten im bisherigen Material sowie Abweichungen zur Dachneigung allgemein zulässig. Außerdem sind Abweichungen von den Vorgaben zu den Dächern, den Fassaden der Hauptgebäude und den Einfriedungen (§§ 1 bis 4 der örtlichen Bauvorschrift) zulässig, wenn die genannten städtebaulichen und die baugestalterischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Bestimmungen und Anforderungen aufgrund des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes gehen den Bestimmungen dieser Satzung vor. Gebäude in der Umgebung von Baudenkmalen (§ 4 NDSchG) dürfen gemäß § 8 NDSchG das Erscheinungsbild des betreffenden Denkmals nicht beeinträchtigen.

4.4 Grünordnung

Große Laubbäume beeinflussen wesentlich die Struktur und das Erscheinungsbild eines Dorfes. Auch in Westergellersen sind zum Teil ortsbildprägende Bäume anzutreffen. Diese

werden durch eine textliche Festsetzung dauerhaft gesichert, sofern sie in 1,0 m Höhe einen Stammdurchmesser von 50 cm besitzen. Bei Abgang ist auf demselben Grundstück eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

4.5 Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Straßenraum vorhanden. Bei Bedarf sind die Netze entsprechend zu erweitern.

Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung werden nicht getroffen, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB handelt und zudem die Flächen bereits überwiegend bebaut sind. Sofern die Bodenverhältnisse es zulassen, soll das Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung gebracht werden. Einzelheiten sind im Zuge der jeweiligen Baugenehmigung festzulegen.

5. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

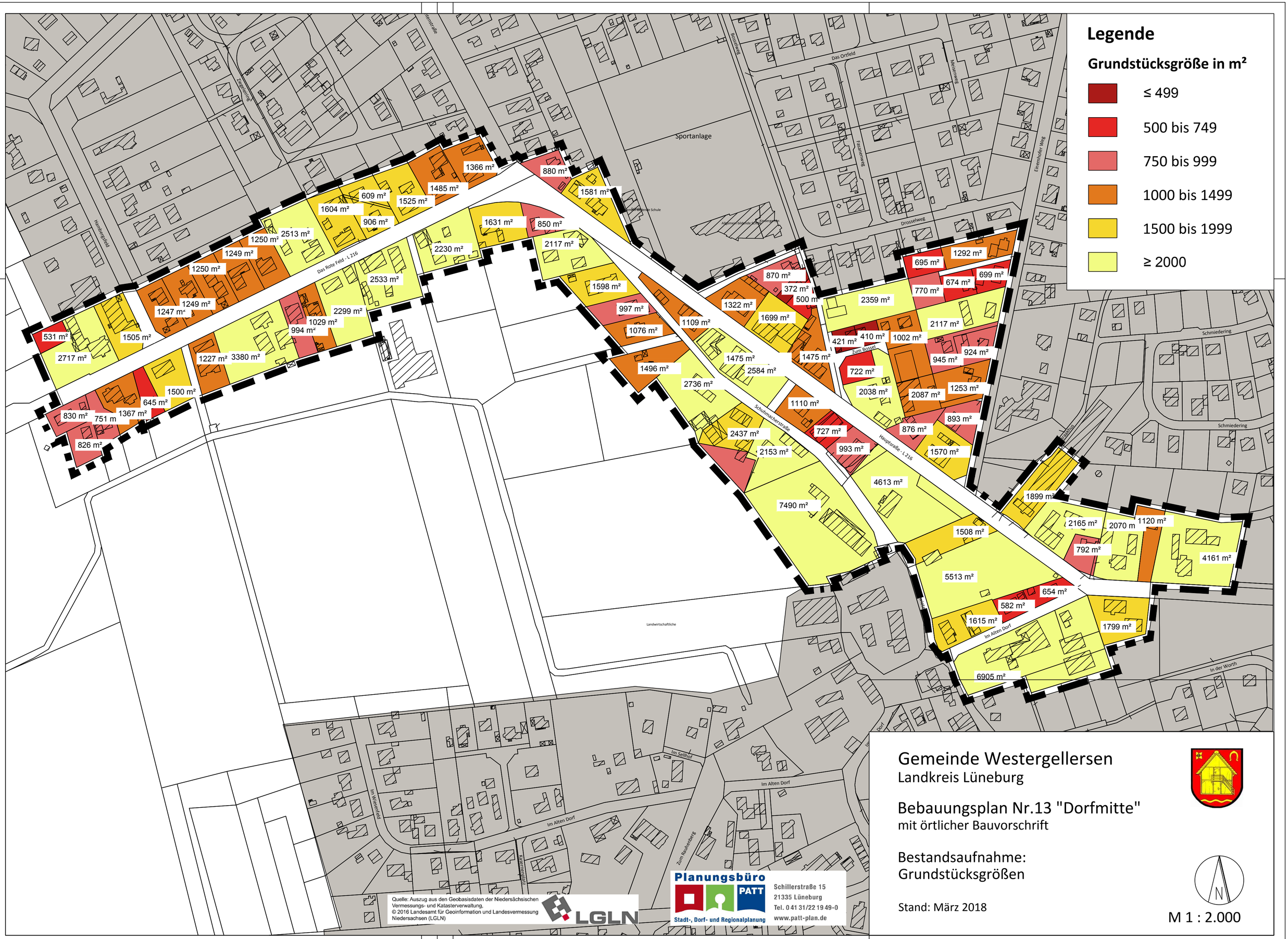
Am 14.03.2017 hat der Rat der Gemeinde Westergellersen beschlossen für den unbeplanten Innenbereich beiderseits der Ortsdurchfahrt an der L216 einen Bebauungsplan aufzustellen. Es handelt sich um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB, weil u.a. Verkehrsflächen und überbaubare Grundstücksflächen nicht festgesetzt werden.

Da der Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 aufgestellt wird und der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, wird der Bebauuungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen (kein Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, kein betroffenes FFH-Gebiet, keine Anhaltspunkte für schweren Unfällen nach § 50 BImSchG) sind erfüllt. Auf eine Umweltprüfung wird verzichtet.

Am 07.02.2019 hat der Rat der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanvorentwurfes mit örtlicher Bauvorschrift zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB beschlossen. Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan in Details geändert.

Am 19.09.2019 hat der Rat dem geänderten Entwurf mit örtlicher Bauvorschrift zugestimmt und die Öffentliche Auslegung sowie die beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB beschlossen. Der Entwurf lag vom 07.10.2019 bis zum 08.11.2019 öffentlich aus. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Berlange beteiligt.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan lediglich redaktionell geändert. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 03.12.2019.



Gemeinde Westergellersen

Landkreis Lüneburg

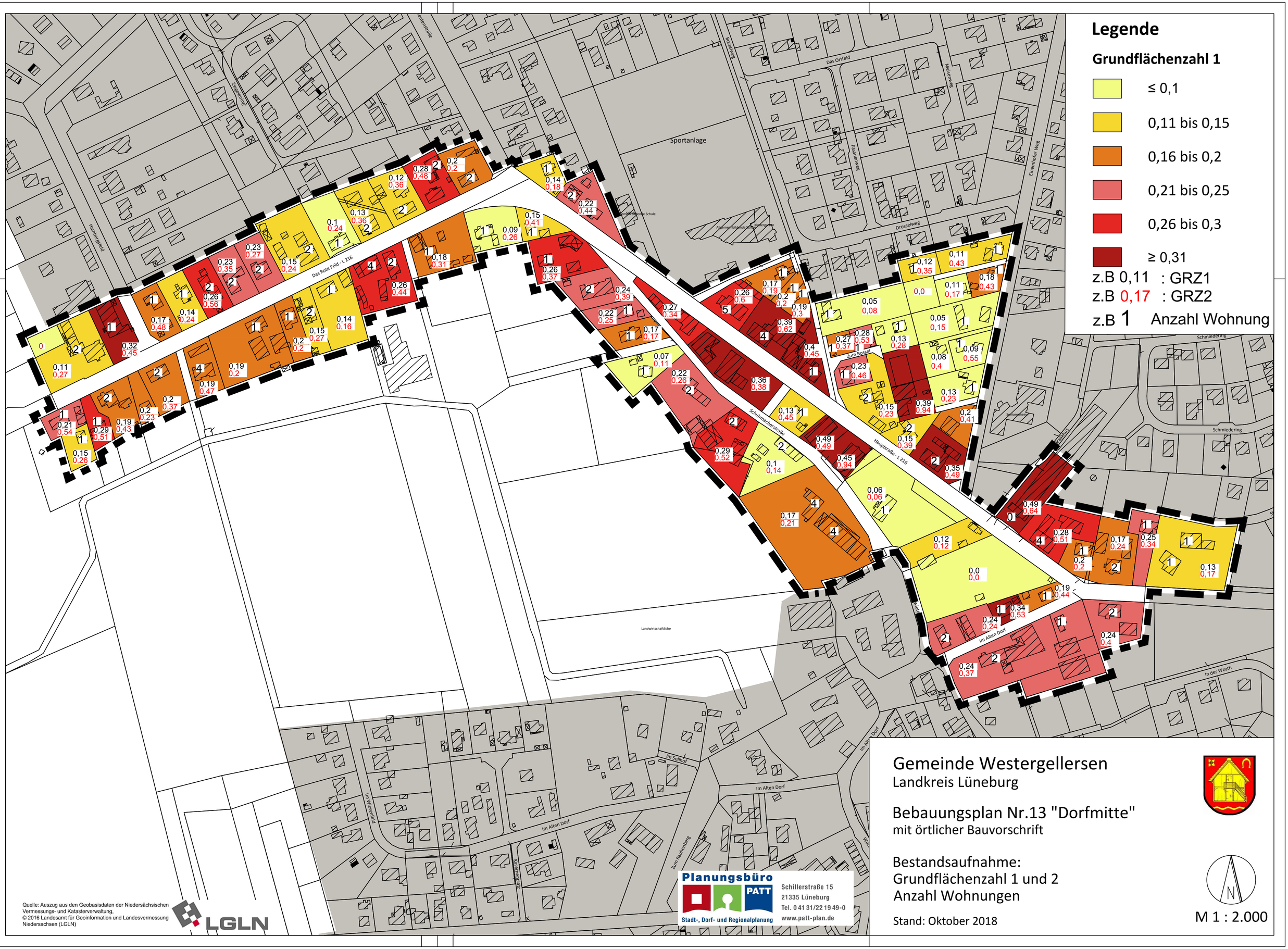
Bebauungsplan Nr.13 "Dorfmitte"

mit örtlicher Bauvorschrift

Bestandsaufnahme:
Grundstücksgrößen

Stand: März 2018

M 1 : 2.000



Gemeinde Westergellersen

Landkreis Lüneburg

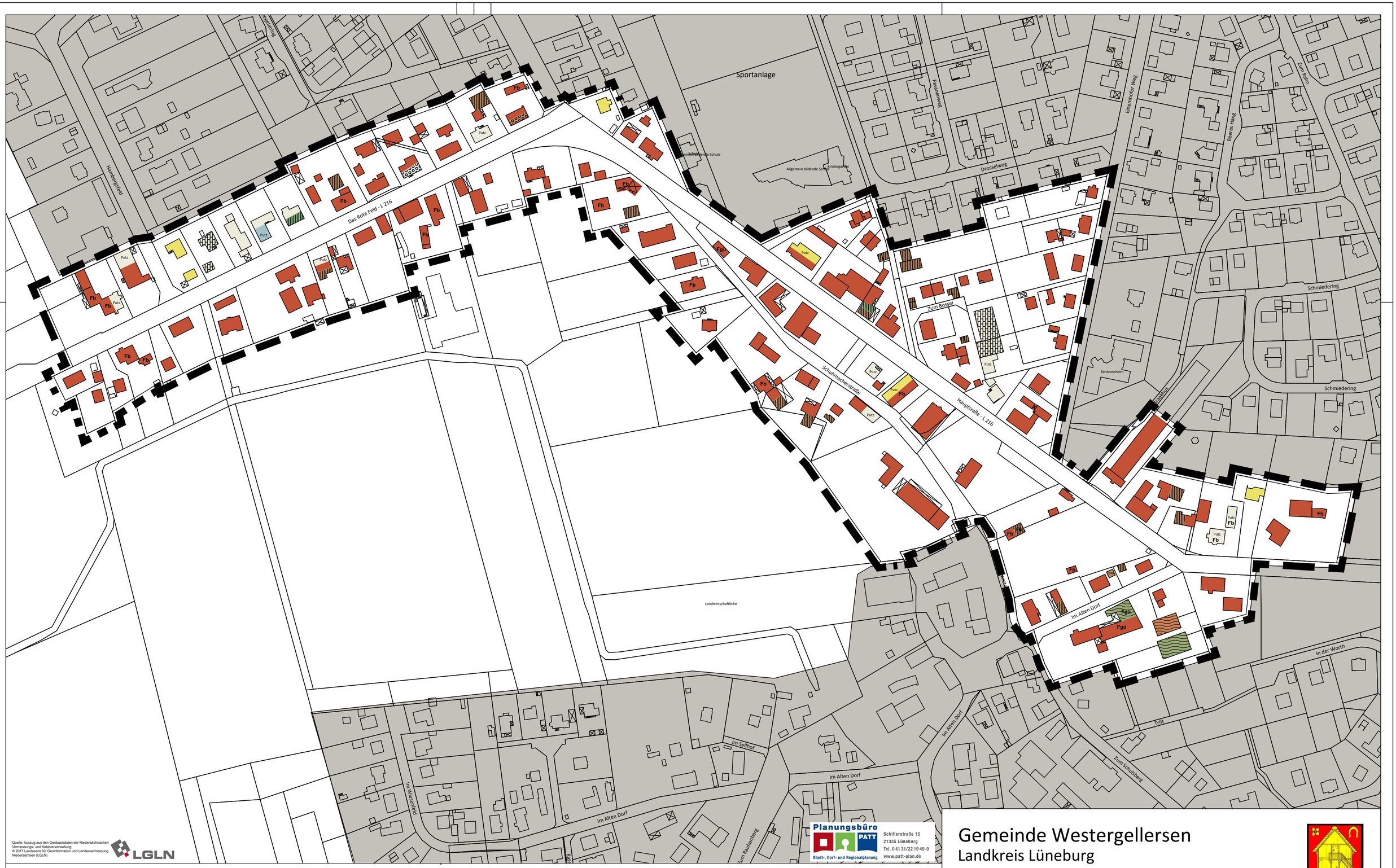
Bebauungsplan Nr.13 "Dorfmitte"

mit örtlicher Bauvorschrift

Bestandsaufnahme:
Grundflächenzahl 1 und 2
Anzahl Wohnungen

Stand: Oktober 2018

M 1 : 2.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

LGLN

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Legende

	Klinkerstein Rotton*		Holzfassade Gelbton		Faserzement Grauton		* Bei Beschriftung Putz handelt es sich statt Klinkersteinfassaden um Putzfassaden in den entsprechenden Farbtönen.
	Klinkerstein Weißton*		Kalksandstein Weißton		Faserzement Braunton		
	Klinkerstein Gelbton*		Wellblech Grünton		Putz Blauton		
	Holzfassade Braunton		Wellblech Braunton	Fb	Fachwerk Braunton		
	Holzfassade Grünton		Wellblech Gelbton	Fgü	Fachwerk Grünton		

Gemeinde Westergellersen
Landkreis Lüneburg

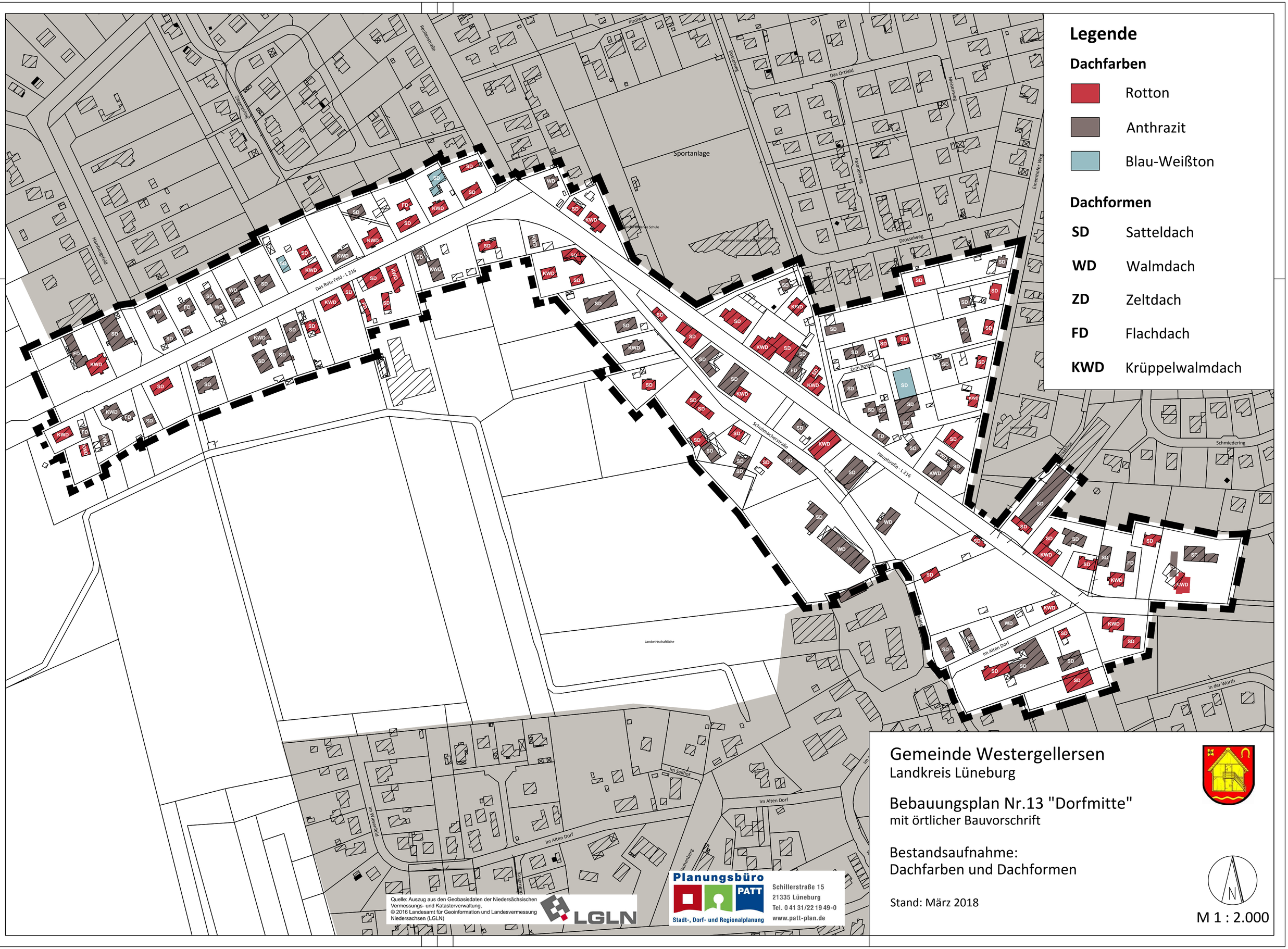
Bebauungsplan Nr.13 "Dorfmitte"
mit örtlicher Bauvorschrift

Bestandsaufnahme:
Fassadenfarbe und -material

Stand: Oktober 2018

N

M 1 : 2.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

LGLN

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Gemeinde Westergellersen

Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr.13 "Dorfmitte"

mit örtlicher Bauvorschrift

Bestandsaufnahme: Dachfarben und Dachformen

Stand: März 2018

N

M 1 : 2.000