Gemeinde Westergellersen
Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 17 „Vierhöfener Straße“
mit örtlicher Bauvorschrift

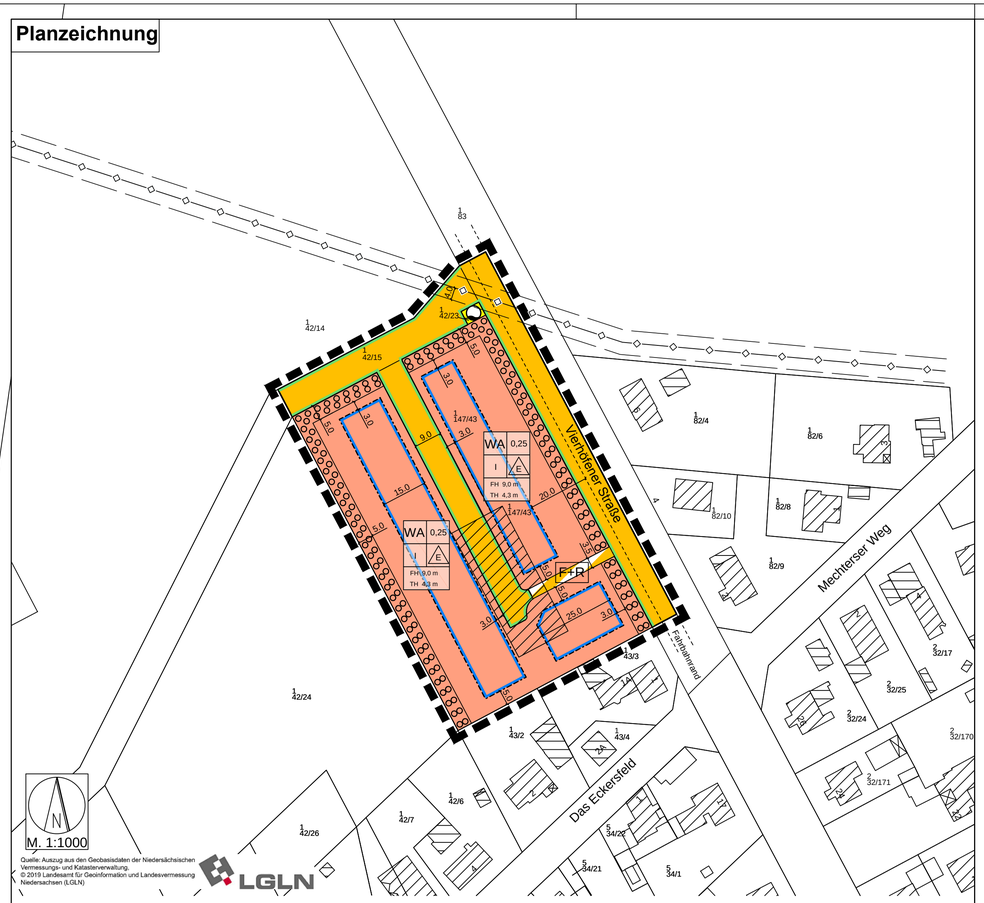
Abschrift

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

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

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

WA — **Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

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

0,25 — **Grundflächenzahl (GRZ)**

I — **Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze**

FH 9,0 m — **max. Firsthöhe (FH) in m über Oberkante Fertigfußboden (OK FF)**

TH 4,3 m — **max. Traufhöhe (TH) in m über Oberkante Fertigfußboden (OK FF) oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt Außenfassade mit oberer Dachkante**

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

E — **nur Einzelhäuser zulässig**

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)

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

Zweckbestimmung:

F+R — **Fuß- und Radweg**

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Wasser

6. 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

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

8. Nachrichtliche Übernahme

Hauptversorgungsleitungen unterirdisch: Erdgastransportleitung mit 8,0 m breiten Schutzstreifen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauliche Nutzung

1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.2. Innerhalb des Bebauungsplanes sind pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

1.3. Die Mindestgrundstücksgröße für Wohnbaugrundstücke beträgt 800 m².
(§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)

1.4. Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) darf höchsten 0,30 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße in der Mitte der angrenzenden Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstückes liegen.
(§ 16 Abs.3 BauNVO)

2 Grünordnung

2.1 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher sind auf je 20 m Länge ein standortgerechter 3 x verschulter großkroniger Laubbaum aus extra weitem Stand (StU 14 - 16 cm) neu zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Zusätzlich sind Sträucher (Qualität verpflanzte Sträucher H 60-100 cm) als mindestens 2-reihige Hecke zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzdichte soll 1,5 m in den Reihen und untereinander betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.2 Auf den Pflanzflächen sind alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen können, unzulässig. Hierzu zählen auch Aufschüttungen und Abtragungen von Boden im Wurzelbereich der Gehölze. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzlisten sind anzuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pflanzlisten
Bäume
- Baum-Hasel - Corylus colurna
- Spitzahorn - Acer platanoides
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Vogelkirsche - Prunus avium
- Traubeneiche - Quercus petraea
- Winter-Linde - Tilia cordata

Sträucher
- Brombeere - *Rubus* sectio *Rubus*
- Weißdorn eingriffelig - *Crataegus* monogyna
- Gemeiner Schneeball - *Viburnum opulus*
- Hasel - *Corylus avellana*
- Pfaffenhütchen - *Euonymus*
- Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung

§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 22° und 48° festgesetzt. Krüppelwalme sind bis 60° zulässig.

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

(2) Als **Dachdeckungsmaterial** für Hauptgebäude sind nur nicht glänzende Tonpfannen oder Betondachsteine zulässig in den **Farbtönen** rot bis rotbraun (Empfehlung RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche) sowie anthrazit (Empfehlung RAL Nr. 7015, 7016 oder ähnliche) zulässig.

(3) **Solartechnische Anlagen** sind zulässig, soweit sie einen Abstand von mindestens 0,75 m zum First, zur Traufe und zu den Ortgängen einhalten, also nicht direkt am Rand des Daches beginnen.

§ 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,
- Holzverkleidungen in Naturfarben oder Holzverkleidungen sowie Putz in hellen Farbtönen weiß bis gelb bzw. rot bis rotbraun (Empfehlung: RAL 2001, 3003, 3004 3011 oder ähnliche).

§ 3 Zahl der Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen.

§ 4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungserbringung und nur bis zu einer Größe von 1,00 qm zulässig. Bewegliche oder wechselnde Lichtquellen sind unzulässig.

§ 5 Gestaltung der Vorgärten

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 6 Abweichungen

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

§ 7 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. Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009
- Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010

in der jeweils aktuellen Fassung.

2. Archäologische Denkmalpflege

Auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) wird hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

3. Immissionen im 1. Planabschnitt

Das Plangebiet wird in zwei Abschnitten erschlossen. Der erste Abschnitt soll im Norden des Plangebietes entstehen. Zu diesem Zeitpunkt wird die im Süden noch befindliche Reithalle weiterhin betrieben werden, so dass mit den daraus üblichen landwirtschaftlichen Immissionen (Staub, Schall, Geruch) zu rechnen ist.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und 8 des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Westergellersen diesen Bebauungsplan Nr.17 „Vierhöfener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Westergellersen, den 12.11.2019

gez. Dittmer
.....
- Bürgermeister -

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westergellersen hat in seiner Sitzung am 18.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr.17 „Vierhöfener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Westergellersen, den 12.11.2019

gez. Dittmer
.....
- Bürgermeister -

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Westergellersen, Flur 1
Maßstab: 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2019). 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 26.09.2019

gez. Kuchenbecker
.....
ÖbVI Kuchenbecker

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.17 „Vierhöfener Straße“ 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

Lüneburg, den 12.9.2019

gez. F.Patt
.....
- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Westergellersen hat in seiner Sitzung am 20.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr.17 „Vierhöfener Straße“ 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 05.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.17 „Vierhöfener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift inkl. Begründung hat vom 15.07.2019 bis 16.08.2019 öffentlich ausgelegen.

Westergellersen, den 12.11.2019

gez. Dittmer
.....
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Westergellersen in seiner Sitzung am 19.09.2019 den Bebauungsplan Nr.17 „Vierhöfener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen und die zugehörige Begründung beschlossen.

Westergellersen, den 12.11.2019

gez. Dittmer
.....
- Bürgermeister -

Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplans Nr.17 „Vierhöfener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Westergellersen, den 12.11.2019

gez. Dittmer
.....
- Bürgermeister -

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr.17 „Vierhöfener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift, wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.12.2019 im Amtsblatt Nr. 14/2019 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr.17 „Vierhöfener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift, wurde damit am 12.12.2019 rechtsverbindlich.

Westergellersen, den 21.01.2020

gez. Dittmer
.....
- Bürgermeister -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr.17 „Vierhöfener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift, sind die Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr.17 „Vierhöfener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift, nicht geltend gemacht worden.

Westergellersen, den ……

.....
- Bürgermeister -

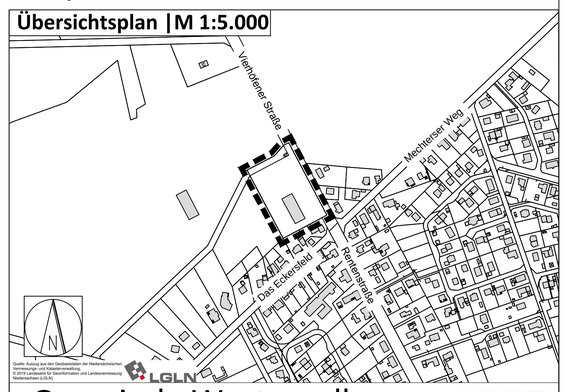
Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr.17 „Vierhöfener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift, sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westergellersen, den ……

.....
- Bürgermeister -

Übersichtsplan |M 1:5.000



Gemeinde Westergellersen
Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 17 „Vierhöfener Straße“
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. 17 „Vierhöfener Straße“
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
3. Übergeordnete Planungen 3
   3.1 Regionales Raumordnungsprogramm 3
   3.2 Flächennutzungsplan 4
   3.3 Vorhandener Bebauungsplan 5
4. Festsetzungen und deren Auswirkungen 5
   4.1 Baulichen Nutzung 5
   4.2 Örtliche Bauvorschrift 6
   4.3 Verkehrliche Erschließung 8
   4.4 Oberflächenentwässerung 8
   4.5 Ver- und Entsorgung 8
   4.6 Grünordnung 9
   4.7 Immissionen 9
   4.8 Flächenbilanz 9
5. Bauleitplanerisches Verfahren 9

Anlage: Städtebaulicher Entwurf

1. ANLASS UND ZIEL

Westergellersen ist als Wohnstandort beliebt. Zuletzt wurden vor 13 Jahren mit den Bebauungsplänen Nr. 10 „Rahn 2“ und Nr. 11 „Südergellerser Weg“ am östlichen Ortsrand neue Einfamilienhausgebiete ausgewiesen. Zwischenzeitlich sind diese Gebiete nahezu vollständig bebaut. Zur Erhaltung der dörflichen Infrastruktureinrichtungen wie Kita und Grundschule sowie zur Befriedigung des aus der Gemeinde entstehenden Eigenbedarfs sollen etwa acht neue Einfamilienhausgrundstücke geschaffen werden.

Es ist vorgesehen, dass Plangebiet von Norden über die bereits vorhandene Zuwegung in zwei Bauabschnitten zu erschließen. Damit kann die Bereitstellung von Bauland dem tatsächlichen Bedarf angepasst werden und die im Süden stehende Reithalle zunächst weiterhin genutzt werden. Ziel der Gemeinde ist es, hier eine ortsübliche Bebauung anzusiedeln. Eine Eingrünung des Plangebietes ist vorgesehen und soll für die Zukunft gesichert werden.

2. LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das etwa 1,0 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsausgang westlich der Vierhöfener Straße (K18). Das Plangebiet ist relativ eben und fällt von Norden nach Süden nur geringfügig um etwa 1 m ab. Es war bis vor kurzem im Westen, Norden und Osten von einer Gehölzreihe umgeben, die aber fast vollständig beseitigt wurde. Im südlichen Bereich des Plangebietes steht eine Reithalle mit umgebenden Frei- bzw. Grünflächen für die Pferdehaltung.

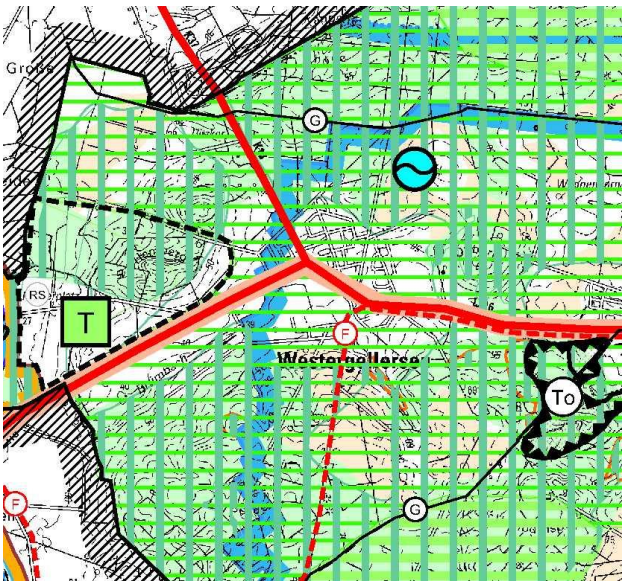
Im Süden grenzen bebaute Grundstücke an, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Westlich und auch nördlich liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die östlich angrenzende Kreisstraße 18 (Vierhöfener Straße) befindet sich im Süden noch etwa 35 m innerhalb der Ortsdurchfahrt, während der nördliche Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze der freien Strecke zugeordnet wird.

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. Die gesamte Ortslage liegt im Vorranggebiet Trinkwassergewinnung. Die Fläche ist zugleich als Wasserschutzgebiet Westergellersen festgesetzt. Die Vorgaben des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

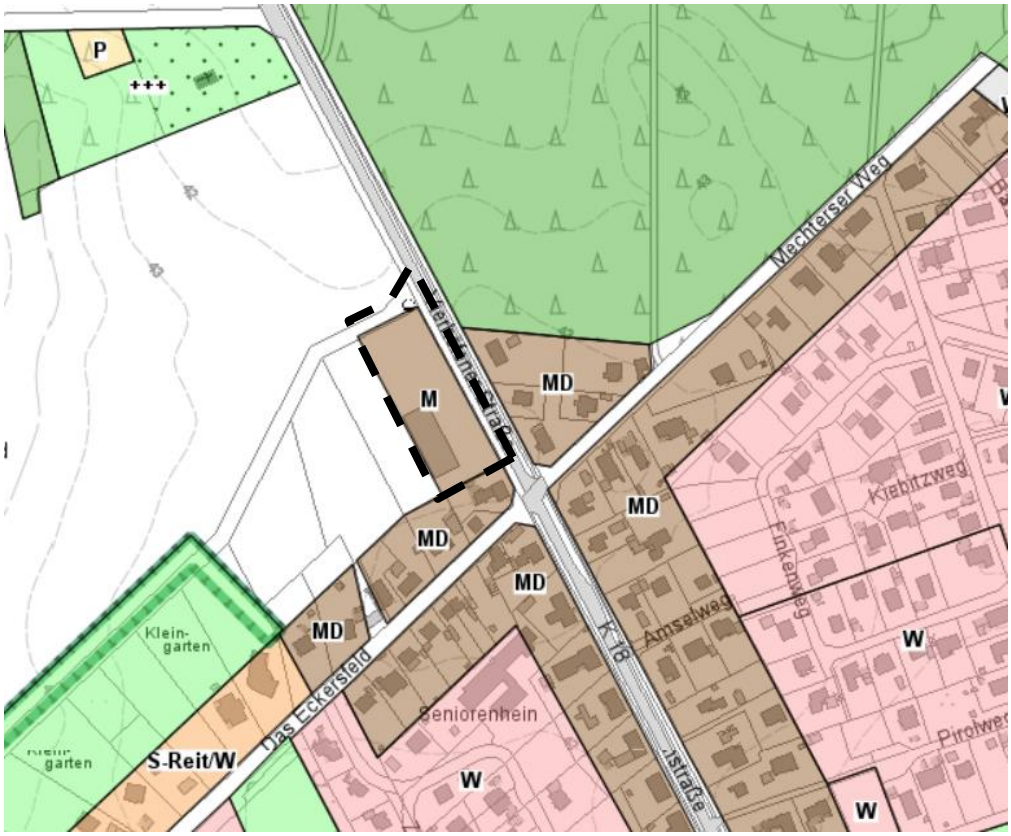
Auszug aus dem RROP

Außerdem liegt die gesamte Ortslage von Westergellersen in einem Vorbehaltsgebiet Erholung. Durch den Bebauungsplan wird die Erholungsfunktion der überplanten Fläche kaum beeinträchtigt, da eine dauerhafte Eingrünung vorgesehen wird.

Da Westergellersen nicht als Grundzentrum ausgewiesen ist, muss die Ausweisung neuer Wohnbauflächen der Eigenentwicklung dienen. Dies ist gemäß RROP der Fall, wenn sich die Zahl der Wohneinheiten in Westergellersen um geschätzt weniger als 3% erhöht. Bei ca. 2.000 Einwohnern und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,6 Einwohnern pro Haushalt (Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg 2016) entsprechen 3% etwa 23 Wohneinheiten.
Nach dem Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen werden in Westergellersen zwar 50 Baulücken und 13 Baulücken durch Grundstücksteilungen konstatiert. Diese potentiellen Baugrundstücke befinden sich aber zu einem großen Teil in privater Hand und stehen dem Grundstücksmarkt überwiegend nicht zur Verfügung. Lediglich in dem Bebauungsplangebieten Nr. 10 „Rahn 2“ und Nr. 11 „Südergellerser Weg“ sind noch etwa 12 Grundstücke frei, wobei sich die meisten im Plangebiet „Südergellerser Weg" befinden. Diese sind jedoch mit mindestens 1.000 m² Grundstücksfläche relativ groß und kommen deshalb für viele Interessenten nicht in Frage.
Laut Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen wird bis 2030 ein Bedarf von über 50 Wohneinheiten zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen prognostiziert. Auch wenn aktuell die Kinderkrippe und der Kindergarten voll ausgelastet sind, wird mittelfristig weiterer Wohnraum benötigt. Mit der Flächenausweisung soll dieser Bedarf zum Teil abgedeckt werden. Da die planerischen Vorgaben stets auf Prognosen beruhen, die eine gewisse Unsicherheit beinhalten, wird mit dem Grundeigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem die zeitliche Entwicklung der Baugebietserschließung an die Kapazität der Infrastruktur gekoppelt wird.
Damit kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung der regionalplanerischen Vorgabe zur Eigenentwicklung entspricht.

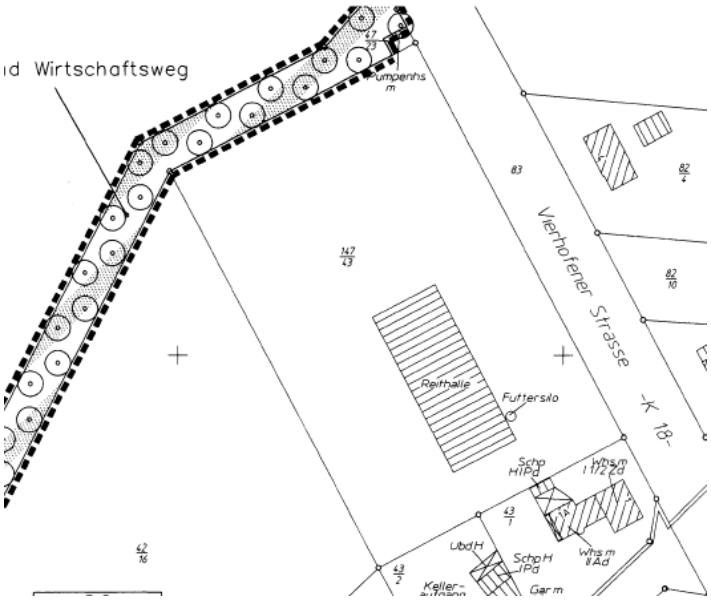
3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Bereich des Plangebietes M-Fläche dar. Die Planung eines WA-Gebietes stellt eine Abweichung zur derzeitigen Ausweisung dar. Die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung werden dadurch aber nicht in Frage gestellt. Der Flächennutzungsplan kann insofern im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

3.3 Vorhandener Bebauungsplan



Im Norden wird im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der vorhandene Bebauungsplan Nr. 6 „Eckersfeld / Reiten und Wohnen“ überplant. Dieser Plan weist hier eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Reit- und Wirtschaftsweg“ aus. Mit der Überplanung wird hier auf einem kleinen Teilbereich eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die die Zufahrt zum Plangebiet aufnehmen wird.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6 „Eckersfeld / Reiten und Wohnen“

4. FESTSETZUNGEN UND DEREN AUSWIRKUNGEN

4.1 Baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um den geplanten Gebietscharakter als Einfamilienhausgebiet sicherzustellen, werden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Die sonst in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzun-

gen werden ausgeschlossen, da das WA-Gebiet ja nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird und damit das Ziel hat, Wohnnutzungen zu schaffen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen würden diesem Ziel widersprechen.

Die GRZ wird mit 0,25 relativ niedrig festgesetzt. Da gemäß textlicher Festsetzung mindestens 800 m² große Grundstücke entstehen werden, können ausreichend große Gebäude erstellt werden. Die sogenannte GRZ2 (Berücksichtigung der Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gemäß §19 Abs.4 BauNVO) liegt dann bei 0,375, d.h. es können höchstens 37,5 % eines Baugrundstückes versiegelt werden. Bei einem 800 m² großen Grundstück kann zum Beispiel ein 12 m x 16 m = 192 m² großes Wohnhaus erstellt werden. Maximal zulässig wäre ein Wohngebäude von (800 * 0,25 =) 200 m². Bei dem Beispielgebäude von 192 m² bleiben für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten noch 108 m² Fläche übrig, die sich nach folgender Rechnung ergibt: 800 * 0,375 = 300 m² versiegelbare Gesamtfläche. 300 m² Gesamtfläche - 192,0 m² Gebäudefläche = 108 m² Restfläche für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten.

Die das WA-Gebiet überlagernde Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bei der Ermittlung der Größe des Baugrundstückes (Baulandes) mitzurechnen.

Um sicherzustellen, dass keine Mehrfamilien- oder Apartmenthäuser gebaut werden, sind nur Einzelhäuser und gemäß textlicher Festsetzung sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Damit ist das aus sozialen Gründen gewünschte Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach möglich.

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² festgesetzt, damit eine ortstypische Grundstücksstruktur entsteht und zu kleine, für Westergellersen untypische Baugrundstücke, ausgeschlossen werden.

Um zu massiv wirkende Gebäude zu vermeiden, wird nur ein Vollgeschoss zugelassen. Zusammen mit der festgesetzten maximalen Firsthöhe von 9,0 m wird die Höhenentwicklung in diesem Gebiet auf ein ortsübliches Maß begrenzt. Zusammen mit der festgesetzten Traufhöhe von 4,3 m und den Vorgaben der örtlichen Bauvorschrift sind geneigte Dachflächen vorgeschrieben und damit nur dorftypische Gebäude zulässig.

Die Baugrenzen halten zur Kreisstraße einen größeren Abstand ein, da außerhalb der Ortsdurchfahrt gemäß § 24 NStrG mit baulichen Anlagen 20 m Abstand zum Fahrbahnrand einzuhalten sind. Um ausreichend Baufläche zu erhalten darf dafür an die erschließende Planstraße bis auf 3,0 m herangebaut werden. Die westlich der Planstraße gelegenen Flächen haben eine Bautiefe von 15,0 m. Nur im Süden, wo die angrenzende Kreisstraße sich innerhalb der Ortsdurchfahrt befindet, kann die Bebauung näher an die Kreisstraße heranrücken. Zu den am Rande gelegenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden mindestens 3,0 m Abstand eingehalten um Beeinträchtigungen des Gehölzstreifens zu vermeiden.

4.2 Örtliche Bauvorschrift

Um die gestalterische Einfügung möglicher Neubebauung in das vorhandene Ortsbild sicherzustellen, wird eine örtliche Bauvorschrift erlassen. Sie orientiert sich am vorhandenen Bestand in der Nachbarschaft, 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.

Dachflächen
Ortstypisch sind geneigte Dachflächen, weshalb für Hauptgebäude grundsätzlich nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit Neigungswinkeln der Hauptdachflächen zwischen 22° und 48° zugelassen werden, wobei für Krüppelwalmdächer auch bis 60° Neigung zulässig sind.
Die oben genannten Festsetzungen beziehen sich jeweils auf die Hauptdachflächen. Dächer von untergeordneten Bauteilen wie Erker, Gauben oder Zwerchgiebel sowie Vordächer können ausnahmsweise von den vorgegebenen Neigungen abweichen.

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. Glänzende Materialen glitzern im Sonnenlicht unnatürlich, weshalb glasierte oder glänzend engobierte Pfannen ausgeschlossen werden. Solartechnische Anlagen sind zulässig, sollen allerdings einen Mindestabstand 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 Ortsbildes 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, Holzfachwerk mit Ausfachungen in Mauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun herzustellen. Auch Holzverkleidungen und Putzfassaden sind zulässig, wobei nur helle oder rote Fassaden zulässig sind. Das zulässige Farbtonspektrum wird durch vorgegebene RAL-Farben näher definiert. Holzverkleidungen sind zusätzlich auch in Naturfarben zulässig.

Abweichungen
Zur Vermeidung von besonderen Härten werden Ausnahmen zugelassen. So sind Abweichungen von den Vorgaben zu den Dächern und den Fassaden der Hauptgebäude (§§ 1 und 2 der örtlichen Bauvorschrift) zulässig, wenn die genannten städtebaulichen und die baugestalterischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Stellplätze
Da die öffentliche Verkehrsfläche sparsam ausgebaut und im Randbereich zur Oberflächenentwässerung eine Mulde angelegt werden soll, verbleibt relativ wenig Fläche für Parkplätze übrig. Deshalb sollen die Anwohner ihre Fahrzeuge stets auf dem jeweiligen Baugrundstück abstellen. Gerade im ländlichen Raum ist der PKW-Bestand relativ hoch, weshalb je Wohnung mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück abzulegen sind. So verbleibt ausreichend Parkfläche für Besucher-Fahrzeuge.

Werbeanlagen
Werbeanlagen werden in Wohngebieten 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 und dürfen maximal 1,0 m² groß sein. Bewegliche oder wechselnde Lichtquellen sind nicht zugelassen, da sie insbesondere bei Dunkelheit stark dominieren und das Ortsbild äußerst negativ beeinflussen. Aus Gründen des Artenschutzes soll die Beleuchtung von Werbeanlagen nachts abgeschaltet werden.

Gestaltung der Vorgärten
Aus ökologischen Gründen sollen Vorgartenflächen vorwiegend begrünt werden. Neben Gehölzpflanzungen sind Rasenflächen zulässig. Besonders zu begrüßen sind Wiesen und Blu-

menrabatten, die für Insekten (z.B. Immen) einen hohen Nutzen besitzen. Zulässig sind notwendige Befestigungen für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze. Verbleibende Freiflächen sind aber zu begrünen, denn Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von Norden her erschlossen. Der dort vorhandene Wirtschaftsweg ist auszubauen, so dass eine fachgerechte Anbindung an die Kreisstraße erfolgt. Die Ausgestaltung dieses Knotenpunktes wird vom Ing.-Büro Sweco (Winsen/Luhe) erarbeitet.

Die Planstraße wird als Stichweg geplant. Es ist nicht vorgesehen, dass sie von Müllfahrzeugen befahren wird, weshalb auch keine große Wendeanlage eingeplant ist. Die Planstraße erhält eine Breite von 9,0 m. Die befestigte Fahrbahn soll sparsam ausgebaut werden, Randstreifen sind zu befestigen und zu begrünen (Schotterrasen). Außerdem ist eine Mulde für die Oberflächenentwässerung vorzusehen.

Am südlichen Ende der Planstraße wird ein Fuß- und Radweg angelegt, so dass die Ortsmitte auf kurzem Wege zu erreichen ist.

4.4 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser der Wohnbaugrundstücke soll auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung gebracht werden. Da es sich in diesem Bereich um relativ sandige Böden handelt, werden Probleme mit der Oberflächenversickerung nicht erwartet. Ggf. sind technische Vorkehrungen (Rigole, Sickerschacht usw.) zu nutzen. Das Wasser von versiegelten befahrbaren Flächen ist nur über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Entlang der Planstraße des WA-Gebietes sind dafür entsprechende Mulden anzulegen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung ist das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz der Samtgemeinde entsprechend zu erweitern.

Die Wertstoff- und Restmüllbeseitigung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Lüneburg. Da Müllfahrzeuge die Planstraße wegen einer fehlenden Wendeanlage nicht befahren können, sind die Wertstoffe und der Restmüll an den Abholtagen im öffentlichen Verkehrsraum an der Vierhöfener Straße bereitzustellen. Die Grundstücke liegen etwa 30 - 75 m von der Vierhöfener Straße entfernt, so dass der Transport der Wert- und Reststoffe zumutbar ist.

Die Versorgung mit Elektrizität, Trinkwasser, Kommunikationseinrichtungen und ggf. Erdgas wird von den zuständigen Versorgungsunternehmen geleistet. Entsprechende Leitungen liegen bereits im vorhandenen öffentlichen Straßenraum der Vierhöfener Straße. Von hier aus muss das Leitungsnetz über öffentliche Verkehrsflächen erweitert werden.

Im WA-Gebiet ist aus brandschutztechnischer Sicht eine Löschwassermenge von mind. 48 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge kann regelmäßig über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Die Abstände der Löschwasserbrunnen bzw. Hydranten untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Eine Abstimmung der Planung mit der örtlichen Feuerwehr ist notwendig.

4.6 Grünordnung

Bis 2018 zog sich ein Gehölzstreifen fast um das gesamte Plangebiet. Dieser wurde mittlerweile weitgehend beseitigt. Im Bebauungsplan ist hier nun eine Anpflanzfläche überlagernd zur WA-Gebietsfläche festgesetzt, auf der gemäß textlicher Festsetzung eine Baum-Strauch-Hecke anzupflanzen ist. Je 20 m ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten, so dass etwa je Baugrundstück ein Baum stehen wird. Die Sträucher sind mindestens 2-reihig in einem Abstand von 1,5 m untereinander und zwischen den Reihen zu pflanzen. Die Qualitäten und auch die empfohlenen Baum- und Straucharten sind in der textlichen Festsetzung und der Pflanzliste zu entnehmen. Für die Gehölzhecken gilt, dass bei Abgang von Bäumen oder Sträuchern Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind.

Die Baugrenzen halten mindestens 3,0 m Abstand zu den Gehölzflächen. Großkronige Bäume sollten auf der Pflanzfläche wegen der Kronenentwicklung so platziert werden, dass zum nächstgelegenen Wohnhaus mindestens 6,0 m Abstand eingehalten werden. Gemäß textlicher Festsetzung sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

4.7 Immissionen

Von der Kreisstraße her sind Lärmimmissionen zu erwarten. Zur Abschätzung der Immissionen wurde eine überschlägige Berechnung nach RLS-90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen) vorgenommen. Ausgehend von den DTV-Werten der letzten Zählung aus dem Jahr 2015 (Kfz = 2530, SV = 81) ergeben sich Mittelungspegel für die nächstgelegenen Immissionspunkte (mögliche Terrasse der Wohngebäude) von 54 dB(A). Nachts liegt der Wert bei 45 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) liegen tags bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A). Insofern sind Lärm-Probleme nicht zu erwarten, zumal Außenwohnbereiche regelmäßig nicht nach Osten/Nordosten (Lage der K18) ausgerichtet werden und die heutigen Vorschriften zur Wärmedämmung gleichzeitig eine wirksame Abschirmung des Außenlärms bewirken.

4.8 Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet		10.380 m²	100,0%
Allgemeines Wohngebiet		7.370 m²	71,0%
- davon Anpflanzfläche	1.290 m²		
Verkehrsflächen		2.980 m²	28,7%
- davon Fuß- und Radweg	100 m²		
- davon K18 (Vierhöfener Straße)	1.250 m²		
Fläche für Versorgungsanlagen		30 m²	0,3%

5. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Am 18.12.2018 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westergellersen beschlossen den Bebauungsplan Nr. 17 „Vierhöfener Straße“ aufzustellen.

Da der Bebauungsplan zumindest teilweise Außenbereichsflächen überplant, erfolgt die Aufstellung im Verfahren nach § 13b BauGB, wonach Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB überplant werden können, sofern es sich um eine geplante Wohnnutzung handelt.

Gemäß Bebauungsplan-Vorentwurf können maximal ca. 2.250 m² Grundfläche bebaut werden. Zur Ermittlung dieser Grundfläche wurden für die WA-Gebiete die festgesetzte GRZ von 0,25 angesetzt. Die gemäß § 13b BauGB vorgegebene Höchstgrenze von 10.000 m² Grundfläche wird deutlich unterschritten.

Es werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben ermöglicht, die gemäß Anlage 1 des UVP-Gesetzes einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen bzw. vorprüfungspflichtig sind. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB) wird durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht ausgelöst. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, können schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG ausgeschlossen werden. Insofern kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt werden.

Eine Umweltprüfung ist im Beschleunigten Verfahren nicht vorgesehen. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4. BauGB zulässig. Auf ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren wird verzichtet.

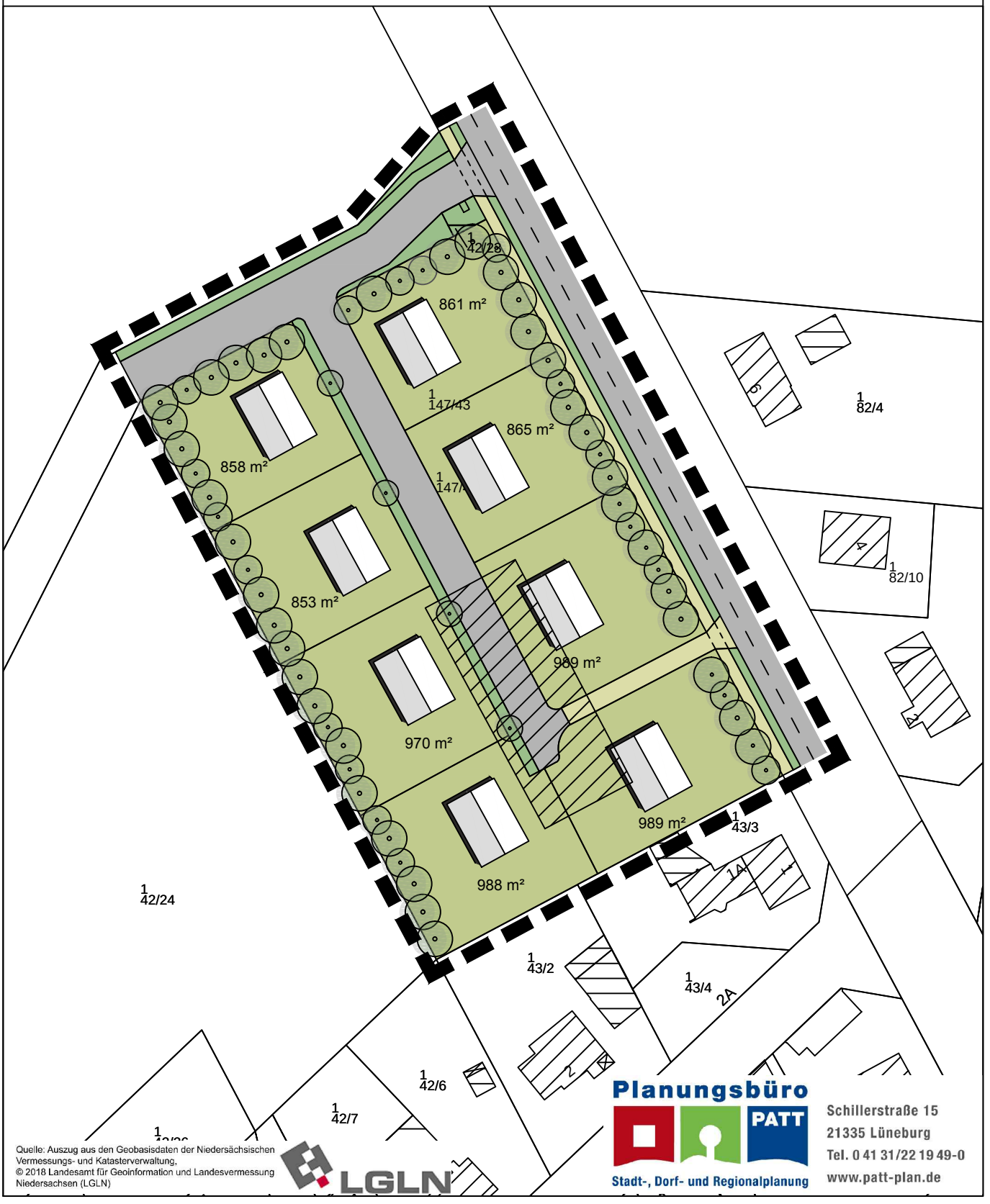
Auf der Grundlage des Entwurfs hat die Gemeinde am 20.06.2019 die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung findet statt vom 15.07.2019 bis zum 16.08.2019. Parallel dazu werden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Gemeinde Westergellersen
Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan
„Vierhöfener Straße“

Städtebaulicher Entwurf

September 2019

M. 1:1000