

Textliche Festsetzungen

I. Bauliche Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, § 4 BauNVO
2. In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
§ 1 Abs. 5 BauNVO
3. In den sonstigen Sondergebieten Ländliches Wohnen SO 1a und SO 2a sind nur folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Räume und Gebäude für freie Berufe§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO, § 11 Abs. 1 BauNVO
4. In den sonstigen Sondergebieten Ländliches Wohnen SO 1b und SO 2b sind nur folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Räume und Gebäude für freie Berufe
 - Bauliche Anlagen für Tierhaltung und bauliche Anlagen, die der Bewirtschaftung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weide dienen§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO, § 11 Abs. 1 BauNVO
5. In allen sonstigen Sondergebieten Ländliches Wohnen sind folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO, § 11 Abs. 1 BauNVO
6. Mit Garagen, Carports und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen ist ein Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 1 BauNVO
7. Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen. Für untergeordnete Wohnungen ist 1 Stellplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen. Als untergeordnete Wohnung gilt eine Wohnung bis zu einer Größe von maximal 50 m².
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
8. In den allgemeinen Wohngebieten und in den sonstigen Sondergebieten Ländliches Wohnen wird die Mindestgrundstücksgröße auf 600 m² festgesetzt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
9. In den allgemeinen Wohngebieten wird die maximale Grundstücksgröße auf 1.000 m² festgesetzt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
10. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 dürfen die maximale Grundstücksgröße bis zu einer maximalen Grundstücksgröße von 1.500 m² und die GRZ bis zu einer GRZ von 0,4 für Seniorenwohnanlagen ausnahmsweise überschritten werden. Ausnahmsweise gilt hierfür auch keine Beschränkung der Zahl der Wohnungen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 6, § 31 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens 0,3 m und maximal 0,8 m über der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, über welche das Baugrundstück erschlossen wird. Bei der Höhe der Verkehrsfläche gilt die Höhe der Straßenachse (Fahrbahnmitte) in der Grundstücksmitte als Bezugspunkt. Bei Eckgrundstücken ist für die Höhenermittlung nur an einer Seite der Straßenabschnitt heranzuziehen. Es ist die Seite zu wählen, die die größte Höhe über NN aufweist.
§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO

- Die maximale Trauf- und Firsthöhe von Hauptgebäuden bezieht sich auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, über welche das Baugrundstück erschlossen wird. Bei der Höhe der Verkehrsfläche gilt die Höhe der Straßenachse (Fahrbahnmitte) in der Grundstücksmitte als Bezugspunkt. Bei Eckgrundstücken ist für die Höhenermittlung nur an einer Seite der Straßenabschnitt heranzuziehen. Es ist die Seite zu wählen, die die größte Höhe über NN aufweist. Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der gedanklich linear fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenwand.
§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Mühlenweg“

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 – WA 6 und in den sonstigen Sondergebieten Ländliches Wohnen wird die maximal zulässige Traufhöhe von 3,50 m auf 3,80 m erhöht.
- Die textliche Festsetzung II. 2. wird wie folgt geändert:
„Die maximale Trauf- und Firsthöhe von Hauptgebäuden bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der gedanklich linear fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenwand. (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)“

Ziele und Zwecke der 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Mühlenweg“ setzt in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 – WA 6 und in den sonstigen Sondergebieten Ländliches Wohnen eine maximal zulässige Traufhöhe von 3,50 m fest. Trauf- und Firsthöhe beziehen sich im Urplan auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, über welche das Baugrundstück erschlossen wird.

Mit der 1. Änderung wird die Traufhöhe von 3,50 m auf 3,80 m erhöht. Außerdem wird der untere Bezugspunkt von Trauf- und Firsthöhe auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens geändert.

Diese Änderung wird vorgenommen, da eine Traufhöhe von 3,50 m mit Bezug zur Straße nicht ausreichend ist. Insbesondere vor dem Hintergrund der textlichen Festsetzung II.1., welche regelt, dass die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens mindestens 0,3 m und maximal 0,8 m über der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen muss, ist die Festsetzung redaktionell zu ändern.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

III. Verkehr

- Es sind maximal eine Zufahrt und ein Zugang je Baugrundstück zulässig. Eine Zufahrt darf eine maximale Breite von 6 m aufweisen. Ein Zugang darf eine maximale Breite von 1,50 m aufweisen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 16 BauGB
- Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich und Fahrradweg, im 2. Bauabschnitt wird das Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen und Feuerwehr festgesetzt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Die Sichtdreiecke sind von jeglichen Sichtbehinderungen über 80 cm Höhe, bezogen auf die Straßenkrone, freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume und maximal 90 cm hohe, blickdurchlässige Stabgitterzäune.
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

IV. Grünordnung

- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in dem 1. Bauabschnitt in Plangebiet 1, auf 4.804 m² in Plangebiet 2, auf 11.520 m² in Plangebiet 3, Teilfläche A, und auf 3.689 m² in Plangebiet 3, Teilfläche B, werden den Eingriffen im 1. Bauabschnitt in Plangebiet 1 zugeordnet.
§ 9 Abs. 1a BauGB

2. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf 8.670 m² in Plangebiet 2 werden den Eingriffen des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Dorfe" mit örtlicher Bauvorschrift des Fleckens Artlenburg zugeordnet.
§ 9 Abs. 1a BauGB
3. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf 4.684 m² in Plangebiet 2 werden den Eingriffen des Bebauungsplanes Nr. 8 "Nahversorgungszentrum an der Bundesstraße" des Fleckens Artlenburg zugeordnet.
§ 9 Abs. 1a BauGB
4. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf 1.100 m² in Plangebiet 2 werden den Eingriffen auf den Flurstücken 54/1 und 55/1, Flur 18, Gemarkung Artlenburg und dem Flurstück 10/20, Flur 1, Gemarkung Artlenburg im Sportboothafen des Fleckens Artlenburg zugeordnet.
§ 9 Abs. 1a BauGB
5. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf 10.541 m² in Plangebiet 2 werden den Eingriffen auf den Flurstücken 43/3, 43/4, 43/5, 43/6, 43/7, 43/8, 43/10, 43/11 und 43/12, Flur 15, Gemarkung Artlenburg im Gewerbegebiet "Lorenz-Müller-Straße" in Artlenburg zugeordnet.
§ 9 Abs. 1a BauGB
6. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im 1. und 2. Bauabschnitt in Plangebiet 1 ist eine Streuobstwiese anzulegen. Dabei ist die von Bebauung freizuhaltende Fläche nur als Wiese anzulegen und nicht mit Bäumen zu bepflanzen. Es gilt Pflanzenliste 1. Die Mindestpflanzqualität wird mit Hochstamm, Stammlänge mindestens 1,80 m, Stammumfang 7-8 cm, festgesetzt.
§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
7. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Plangebiet 2 (Flurstück 40, Flur 23, Gemarkung Artlenburg) ist ein mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) mit Bereichen einer nährstoffreichen seggen-, binsen- und hochstaudenreichen Nasswiese (GNR) zu entwickeln. Für die Entwicklung des Grünlandes ist für Feuchtstandorte geeigneter Landschaftsrasen (Feuchtwiesenmischung von Dipl. Biol. B. Dittrich, Mischung 1 mit Kräutern oder vergleichbares Saatgut) in der Aussaatmenge 1,2 g/m² einzusäen oder es ist Mähgut von artenreichen Grünlandflächen aus demselben Naturraum aufzubringen (Heusaat). Um Bedingungen für die Entwicklung von nährstoffreichen Nasswiesenbereichen (GNR) zu schaffen, ist das Gelände zu profilieren. Es sind mindestens 3 flache Senken (Böschungseigung ca. 1: 15, Tiefe: 0,5 m - 1 m unter aktuellem Gelände) mit einer jeweiligen Fläche von mindestens 1.000 m² außerhalb des Schutzbereiches der Ferngasleitung anzulegen. Der Bodenaushub ist aus dem Plangebiet zu entfernen. Auffüllungen auf das aktuelle Gelände sind zu unterlassen. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes 2 sind außerhalb von Senken und außerhalb des Schutzbereiches der Ferngasleitung 5 Gruppen aus Dornengehölzen (je 5 bis 10 Stück) anzupflanzen. Es sind Arten der Pflanzenliste 2 zu verwenden. Zu dem östlich angrenzenden Wegeseitengraben ist ein Pflanzabstand von 3 m einzuhalten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8. Auf Teilfläche A der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Plangebiet 3 (Flurstück 45, Flur 20, Gemarkung Artlenburg) ist ein mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) mit Übergängen zu einer nährstoffreichen seggen-, binsen- und hochstaudenreichen Nasswiese (GNR) zu entwickeln. Für die Entwicklung des Grünlandes ist für Feuchtstandorte geeigneter Landschaftsrasen (Feuchtwiesenmischung von Dipl. Biol. B. Dittrich, Mischung 1 mit Kräutern oder vergleichbares Saatgut) in der Aussaatmenge 1,2 g/m² einzusäen oder es ist Mähgut von artenreichen Grünlandflächen aus demselben Naturraum aufzubringen (Heusaat). Um Bedingungen für die Entwicklung von nährstoffreichen Nasswiesenbereichen (GNR) zu schaffen, ist im Nord-, Südverlauf auf Teilfläche A des Plangebietes mittig eine grabenartige Mulde mit einer Länge von mindestens 250 m und mit einer Tiefe von ca. 1 m unter aktuellem Gelände mit 6 m Breite (gemessen obere Böschungskante) und einer Böschungseigung von ca. 1: 3 anzulegen. Der Bodenaushub ist aus dem Plangebiet zu entfernen. Auffüllungen auf das aktuelle Gelände sind zu unterlassen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20

9. Teilfläche B der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Plangebiet 3 (Flurstück 45, Flur 20, Gemarkung Artlenburg) ist dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen, um die sukzessive natürliche Entwicklung eines Eichenmischwaldes zu ermöglichen. In dem Bereich, wo vor Umsetzung der Maßnahme Erdaushub gelagert wurde, sind Initialpflanzungen von Eichen (*Quercus robur*) vorzunehmen. Es sind 5 Gruppen von 15 bis 20 Eichenheistern (Qualität: Forstware, 3+0, 50 bis 80 cm) auf der Fläche verteilt anzupflanzen. Die Pflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Der Pflanzanstand untereinander beträgt 1,5 m. Die Pflanzgruppen sind außerhalb der Kronentraufbereiche des angrenzenden Waldrandes bzw. der westlichen Erlenreihe anzupflanzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
10. Für die festgesetzten anzupflanzenden Bäume gilt Pflanzenliste 3. Die Mindestpflanzqualität wird mit Hochstamm, 3 mal verpflanzt aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm festgesetzt. Für Obstgehölze gilt der Stammumfang gemäß IV. 3.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
11. Auf den Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken sind naturnahe Pflanzungen anzulegen. Für Gehölze ist die Pflanzenliste 4 verbindlich. Es sind flache Böschungsneigungen anzulegen.
§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
12. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einreihige Hecke anzulegen. Der Pflanzabstand in der Reihe und gegenüber der Grenze soll 1,5 m betragen. Pflanzqualität: Sträucher, 2 mal verpflanzt, 60-100 cm. Es gilt Pflanzenliste 5.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
13. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch Einzäunung vor Verbiss zu schützen. Bei Abgang von zu erhaltenden Gehölzen sind auf den Flächen Ersatzpflanzungen mit den Arten, die abgegangen sind, im Verhältnis 1:1 zu leisten. Die Mindestpflanzqualität wird mit Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm festgesetzt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
14. Die als zu erhalten festgesetzte vorhandene Eiche auf der Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken im 2. Bauabschnitt ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit *Quercus robur* in der Pflanzqualität Solitär, 4 x v., Stammumfang 30-40 cm im Verhältnis 1:3 auf der Fläche vorzunehmen.
§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
15. Die als zu erhalten festgesetzte vorhandene Eiche in dem sonstigen Sondergebiet Ländliches Wohnen ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit *Quercus robur* in der Pflanzqualität Solitär, 4 x v., Stammumfang 30-40 cm im Verhältnis 1:2 auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen.
§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Pflanzenliste 1 (robuste Sorten, regional)

Malus (Apfel) in Sorten
 Prunus avium (Süßkirsche) in Sorten
 Prunus cerasifera (Pflaume, Zwetschge) in Sorten
 Pyrus (Birne) in Sorten

Pflanzenliste 2

Crataegus laevigata
 Prunus spinosa
 Rosa Canina

Weißdorn
 Gemeine Schlehe
 Hundsrose

Pflanzenliste 3

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pubescens	Moorbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Platanus x acerifolia	Platane
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus palustris	Sumpfeiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Obstgehölze in alten Sorten als Hochstamm	

Pflanzenliste 5

Corylus avellana	Haselnuss
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrenweide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste 4

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Espe, Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix in allen Sorten	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Viburnum opulus	Schneeball

V. Oberflächenentwässerung, Leitungsrecht

1. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Ausnahmsweise ist der Anschluss von Baugrundstücken an den öffentlichen Regenwasserkanal zulässig, wenn eine Versickerung auf den Baugrundstücken nachweislich nicht möglich ist.
§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB
2. Das festgesetzte Leitungsrecht b dient der Oberflächenentwässerung. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im 2. Bauabschnitt in Plangebiet 2 ist eine Verlängerung des Leitungsrechtes b bis zur Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

VI. Wasserwirtschaft, Gewässerschutz

Die von Bebauung freizuhalten Fläche dient der Unterhaltung und Pflege des angrenzenden Gewässers III. Ordnung. Die Fläche muss zur Pflege und Unterhaltung befahrbar bleiben. Von jeglichen baulichen Anlagen und Bepflanzung mit Gehölzen oder Stauden ist abzusehen. Davon ausgenommen sind Einfriedungen. Eine Einfriedung muss mindestens 1 m von der Böschungsoberkante des Gewässers entfernt und darf nicht höher als 1,10 m sein. Querzäune müssen mit mindestens 4 m breiten Toren versehen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

VII. Baurecht auf Zeit

Im 2. Bauabschnitt des Plangebietes 1 ist eine bauliche Nutzung erst ab 2017 zulässig.
§ 9 Abs. 2 BauGB

VIII. Immissionsschutz

Südlich der überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, 4 und 6 und in den Sonstigen Sondergebieten Ländliches Wohnen SO 2a und 2b sind Außenwohnbereiche nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

1. Der Graben ist dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten.
§ 9 Abs.1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB, § 40 Abs. 1 WHG
2. Auf dem Flurstück 40 der Flur 23, Gemarkung Artlenburg, in Plangebiet 2 ist die unterirdische Ferngasleitung Nr. 87, DN 1400 mit einem 10 m breiten Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Das Merkblatt der Open Grid Europe GmbH zur Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen ist zu beachten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

Hinweise

1. Sollten bei der Umlagerung von Boden im Bereich des 2. Bauabschnittes Baurestmassen gefunden werden, sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen. Ferner ist in diesem Fall der Fund der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Lüneburg anzuzeigen.
 2. Eine genaue Baugrunduntersuchung für Einzelbauvorhaben wird empfohlen. Bei Lehm und Klei im Untergrund wird ein Teilbodenaustausch ggf. in Verbindung mit einer Verstärkung der Sohlplatte empfohlen. Beim Bau von Kellern ist mit erhöhten Aufwendungen zu rechnen.
-

Örtliche Bauvorschrift

gem. § 84 NBauO

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Mühlenweg“.

§ 2 Dächer von Hauptgebäuden

1. Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern, Krüppelwalmdächern, Zeltdächern oder Pultdächern zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind außerdem Flachdächer und Gründächer zulässig.
2. Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind nur in folgenden Farbtönen zulässig: rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz. Als rot oder rotbraun gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbbregister RAL 840-HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als anthrazit gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbbregister RAL 840-HR entsprechen: RAL 7016, 7021 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als schwarz gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbbregister RAL 840-HR entsprechen: RAL 8022, 9004, 9005, 9011, 9017 und entsprechende handelsübliche Mischungen.
3. Hauptgebäude sind nur mit Dachneigungen von 25° - 50° zulässig. Davon ausgenommen sind die im allgemeinen Wohngebiet WA 1 zulässigen Flachdächer.
4. Gauben dürfen sich bei Hauptgebäuden insgesamt höchstens über die Hälfte der Trauflänge erstrecken. Gauben haben bei Hauptgebäuden einen Mindestabstand von 2,00 m zu Giebeln einzuhalten.
5. Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

§ 3 Außenwände von Hauptgebäuden

Außenwände von Hauptgebäuden sind nur in Ziegelmauerwerk zulässig. Auf maximal 40 % der Außenwände eines Hauptgebäudes sind Putz- oder Holzfassaden zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt diese Festsetzung zu den Außenwänden nicht.

§ 4 Einfriedungen

Einfriedungen sind innerhalb des Abstandsbereiches von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Im überwirkenden Bestandsschutz, in den Sonstigen Sondergebieten Ländliches Wohnen SO 1b und SO 2b und auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Weide" sind Einfriedungen auch bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

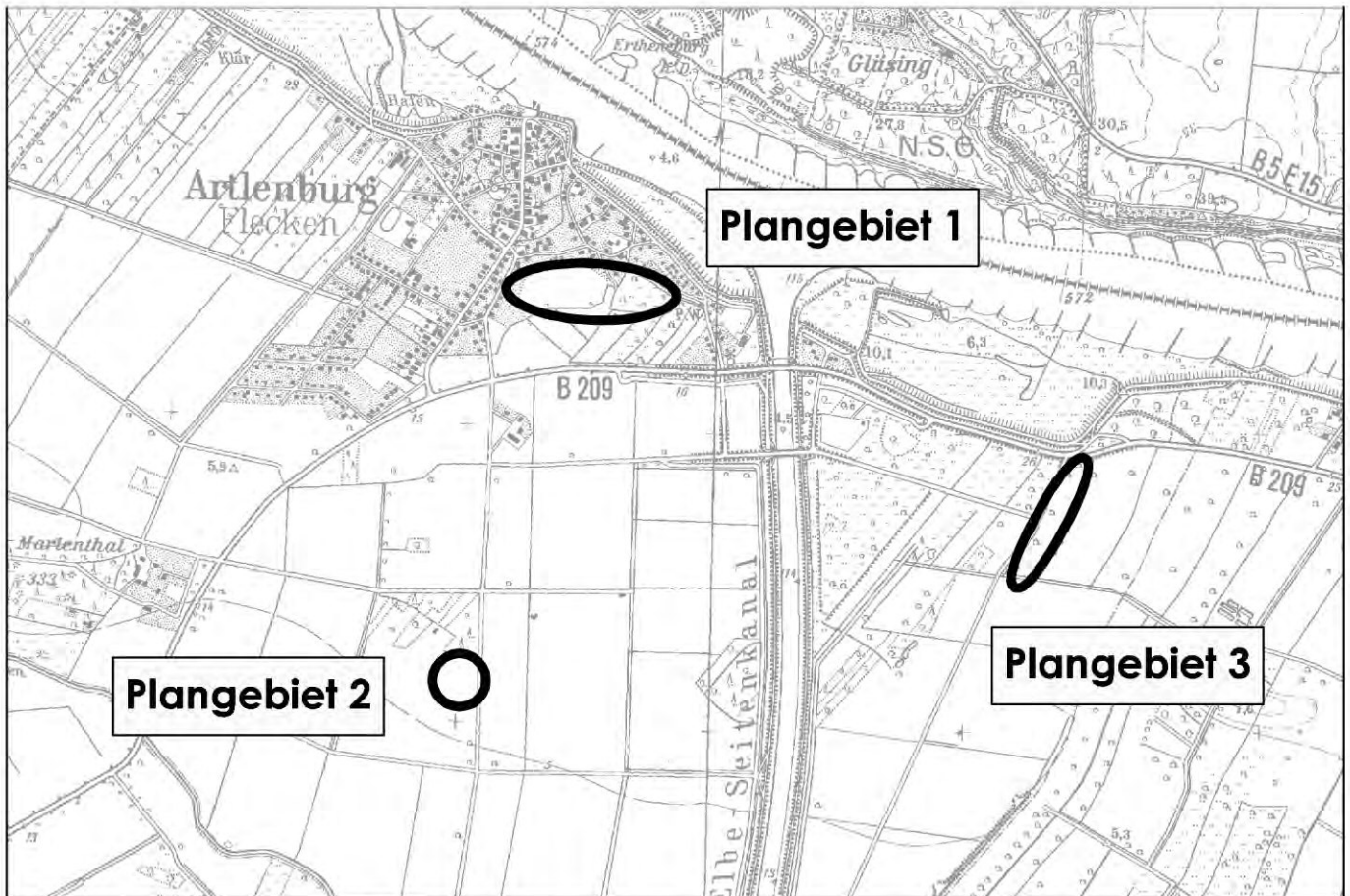
§ 5 Ordnungswidrigkeiten (§ 80 NBauO)

1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen diese örtliche Bauvorschrift verstoßen.
2. Tatbestand eines Verstoßes gegen die örtliche Bauvorschrift ist eine Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften der §§ 1-4 dieser ÖBV.

Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise zum Verfahren

1. Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Mühlenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift und mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Zwischen den Scheunen“ und der 1. Änderung hierzu sowie mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr.1 für die Gebiete „Artlenburg zwischen Marschenweg/ Alte Straße/ Grünstraße/ Mühlenweg und Östlich Kohlhof / Wiesenweg“ sowie mit vereinfachter 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Dorfe" mit örtlicher Bauvorschrift sowie mit vereinfachter 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Nahversorgungszentrum an der Bundesstraße" werden die Festsetzungen der Abrundungssatzung Nr.1 für die Gebiete „Artlenburg zwischen Marschenweg/ Alte Straße/ Grünstraße/ Mühlenweg und Östlich Kohlhof / Wiesenweg“ sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Dorfe" mit örtlicher Bauvorschrift und die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 "Nahversorgungszentrum an der Bundesstraße" für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Mühlenweg" mit örtlicher Bauvorschrift außer Kraft gesetzt. Außerdem werden mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Mühlenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift und mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Zwischen den Scheunen“ und der 1. Änderung hierzu sowie mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr.1 für die Gebiete „Artlenburg zwischen Marschenweg/ Alte Straße/ Grünstraße/ Mühlenweg und Östlich Kohlhof / Wiesenweg“ sowie mit vereinfachter 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Dorfe" mit örtlicher Bauvorschrift sowie mit vereinfachter 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Nahversorgungszentrum an der Bundesstraße" der Bebauungsplan Nr. 3 „Zwischen den Scheunen“ und die 1. Änderung hierzu außer Kraft gesetzt.
2. Rechtsgrundlagen:
 - **Baugesetzbuch (BauGB)**, vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011
 - **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**, vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 06.02.2012
 - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
 - **Planzeichenverordnung (PlanZV)**, vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011
 - **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**, vom 03.04.2012
 - **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)** vom 19.02.2010
 - **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**, vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 03.04.2012
 - **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, vom 24.02.2010, zuletzt geändert am 06.10.2011



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 1999

Übersichtsplan (Maßstab 1: 25.000)
 Ausschnitt aus der TK 25
 Lage der Plangebiete **— — — —**

Flecken Artlenburg

Bebauungsplan Nr. 9 „Mühlenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift und mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Zwischen den Scheunen“ und der 1. Änderung hierzu sowie mit Teilaufhebung der Abrundungsatzung Nr.1 für die Gebiete „Artlenburg zwischen Marschenweg/ Alte Straße/ Grünstraße/ Mühlenweg und Östlich Kohlhof / Wiesenweg“ sowie mit vereinfachter 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Dorfe" mit ÖBV sowie mit vereinfachter 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Nahversorgungszentrum an der Bundesstraße"

Bearbeiter:
 Mehring/Troschke

gezeichnet:
 Troschke

Datum:
 07.03.2013

Planformat:
 1379 x 841

M 1: 1000



UTE MEHRING

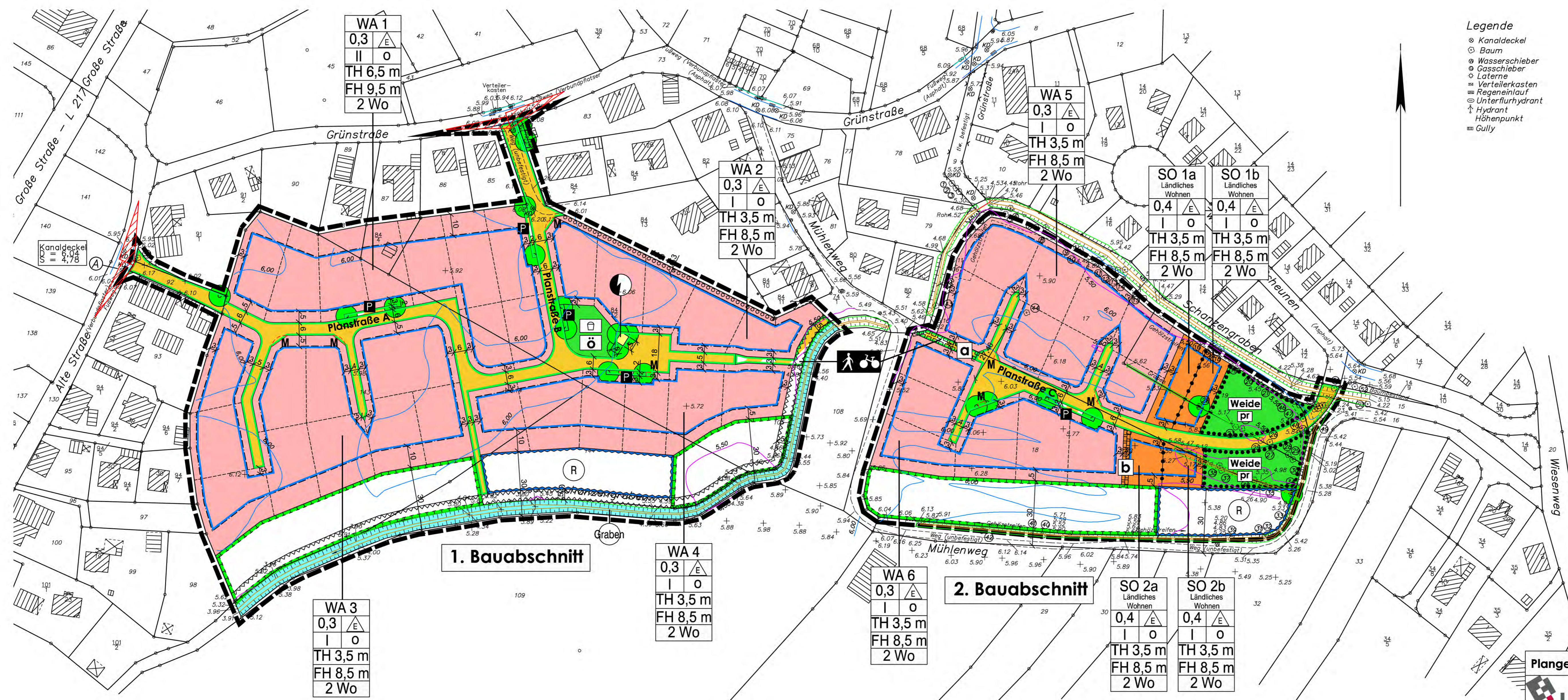
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
 Stadtplanerin

Am Schlachthof 7a, 21339 Lüneburg
 Tel.: 04131-400488-0 FAX 04131-4004889
 e-mail mehring@slplanung.de

STADT +

LANDSCHAFTSPLANUNG





- Legende**
- ⊗ Kanaldeckel
 - ⊙ Baum
 - ⊕ Wasserschieber
 - ⊖ Gasschieber
 - ⊛ Laterne
 - ⊞ Verteilerkasten
 - ⊟ Regeneinlauf
 - ⊠ Unterflurhydrant
 - ↑ Hydrant
 - ⊡ Höhenpunkt
 - ⊣ Gully

- Baumbeschreibung**
- | | | |
|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| ① Bi ø 0,3 Kr 12,0 | ⑩ Bu ø 0,5 Kr 16,0 | ⑳ Wei ø 0,8 Kr 6,0 |
| ② Bi ø 0,5 Kr 16,0 | ⑪ Bu ø 0,3 Kr 12,0 | ㉑ Ei ø 1,0 Kr 18,0 |
| ③ Bi ø 0,3 Kr 12,0 | ⑫ Ei ø 0,7 Kr 18,0 | ㉒ Wei ø 0,8 Kr 6,0 |
| ④ Bu ø 1,0 Kr 20,0 | ⑬ Ba ø 0,7 Kr 16,0 | ㉓ Ei ø 1,0 Kr 22,0 |
| ⑤ Ei ø 0,7 Kr 18,0 | ⑭ Ei ø 0,4 Kr 16,0 | ㉔ Ei ø 0,4 Kr 12,0 |
| ⑥ Ba ø 0,7 Kr 16,0 | ⑮ Bu ø 0,5 Kr 16,0 | ㉕ Wei mehrstämmig Kr 22,0 |
| ⑦ Ei ø 0,4 Kr 16,0 | ⑯ Bu mehrstämmig Kr 16,0 | ㉖ Ei ø 0,6 Kr 16,0 |
| ⑧ Bu ø 0,5 Kr 16,0 | ⑰ Ei ø 0,8 Kr 20,0 | ㉗ D-Ei je ø 0,5 Kr 22,0 |
| ⑨ Bu mehrstämmig Kr 16,0 | ⑱ D-Ei je ø 0,4 Kr 20,0 | ㉘ Wei mehrstämmig Kr 14,0 |
| ⑩ Bu mehrstämmig Kr 16,0 | ㉚ D-Ei ø 0,4 Kr 14,0 | ㉙ Ei ø 0,3 Kr 14,0 |
| ⑪ Ei ø 0,8 Kr 20,0 | ㉛ Wei ø 1,2 Kr 10,0 | ㉚ Ei ø 0,4 Kr 16,0 |
| ⑫ D-Ei je ø 0,4 Kr 20,0 | ㉜ Ei ø 0,9 Kr 24,0 | ㉛ Ei ø 0,6 Kr 16,0 |
| ⑬ D-Ei ø 0,4 Kr 14,0 | ㉝ Ei ø 0,4 Kr 16,0 | ㉜ Ei ø 0,6 Kr 14,0 |
| ⑭ Wei ø 1,2 Kr 10,0 | ㉞ Ei ø 0,5 Kr 18,0 | ㉝ Apfel ø 0,4 Kr 4,0 |
| ⑮ Ei ø 0,9 Kr 24,0 | ㉟ Ei ø 0,5 Kr 18,0 | ㉞ 6 Weiden ø 0,3 bis 0,5 Kr alle 14,0 |
| ⑯ Ei ø 0,4 Kr 16,0 | ㊱ Ei ø 0,5 Kr 18,0 | ㉟ Ei ø 0,5 Kr 24,0 |
| ⑰ Bu ø 0,5 Kr 18,0 | ㊲ Ei ø 0,5 Kr 18,0 | ㊱ Ei ø 0,3 Kr 12,0 |
| ⑱ Bu mehrstämmig Kr 16,0 | ㊳ D-Ei ø 0,5+0,3 Kr 22,0 | ㊲ Bu ø 0,4 Kr 20,0 |
| ⑲ Ei ø 0,5 Kr 18,0 | ㊴ Ei ø 0,5 Kr 18,0 | ㊳ Ei ø 0,7 Kr 16,0 |
| ⑳ D-Ei ø 0,5+0,3 Kr 22,0 | ㊵ Ei ø 0,3 Kr 10,0 | ㊴ Ei ø 0,6 Kr 22,0 |
| ㉑ Ei ø 0,5 Kr 18,0 | ㊶ Ei ø 0,4 Kr 16,0 | ㊵ 3-Ei ø 0,5+0,4+0,4 Kr 20,0 |
| ㉒ Ei ø 0,3 Kr 10,0 | ㊷ 3-Ei ø 0,5+0,4+0,4 Kr 20,0 | ㊶ Ahorn ø 0,3 Kr 14,0 |
| ㉓ Ei ø 0,4 Kr 16,0 | ㊸ Ei ø 0,3 Kr 16,0 | ㊷ Wei ø 0,6 Kr 12,0 |
| ㉔ 3-Ei ø 0,5+0,4+0,4 Kr 20,0 | ㊹ D-Ei ø 0,5+0,3 Kr 20,0 | ㊸ Ei ø 0,5 Kr 14,0 |
| ㉕ Ahorn ø 0,3 Kr 14,0 | ㊺ Ei ø 0,3 Kr 14,0 | ㊹ Ei ø 0,4 Kr 16,0 |
| ㉖ Wei ø 0,6 Kr 12,0 | ㊻ Bu ø 0,3 Kr 14,0 | |
| ㉗ Ei ø 0,5 Kr 14,0 | ㊼ Ei ø 0,5 Kr 14,0 | |
| ㉘ Ei ø 0,4 Kr 16,0 | | |

Die Höhen beziehen sich auf den Kanaldeckel "A" mit der Sohlenhöhen von 4,78 m

Gemeinde: Artlenburg
 Gemarkung: Artlenburg
 Flur: 18
 Maßstab: 1:1000
 Gesch.B.Nr.: 122405
 Stand vom 12.9.2012

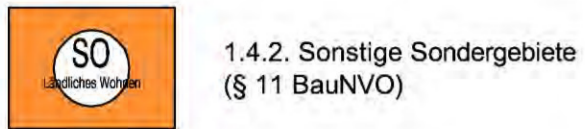
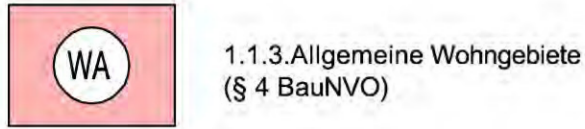
Dipl.-Ing. M. LEPTIEN
 Dipl.-Ing. C. KIEPKE
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Beratende Ingenieure
 Tel. (0 41 31) 87 20 40 Fax 87 20 429
 E-Mail-Adresse: mail@ik-vermessung.de
 Internet: www.ik-vermessung.de
 Stadtkoppel 2
 21337 Lüneburg

Planzeichenerklärung

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

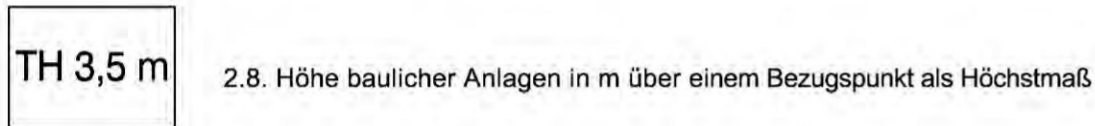
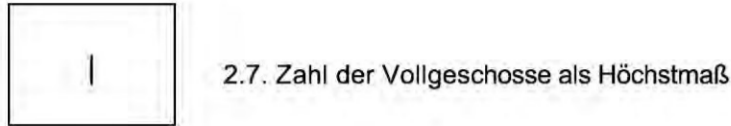
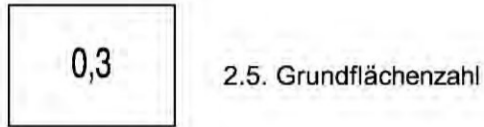
Nachrichtliche Übernahmen (*) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



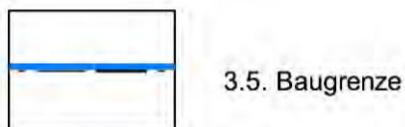
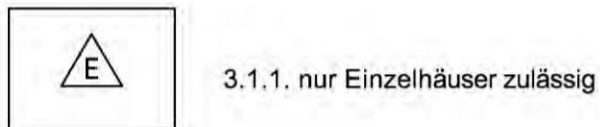
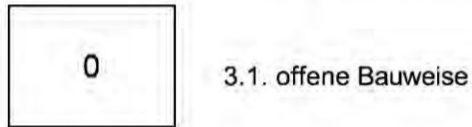
2 Wo 1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

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



TH Traufhöhe
FH Firsthöhe

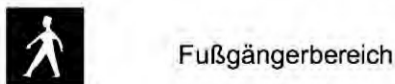
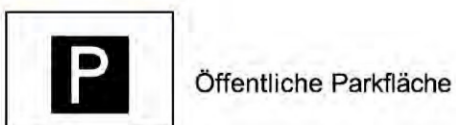
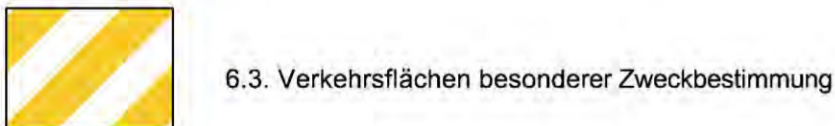
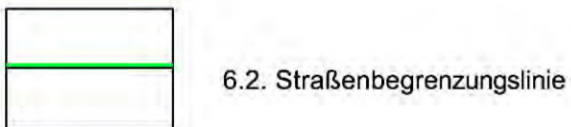
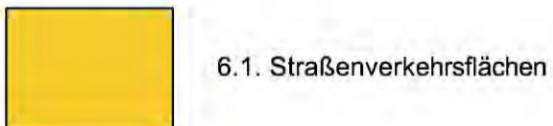
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



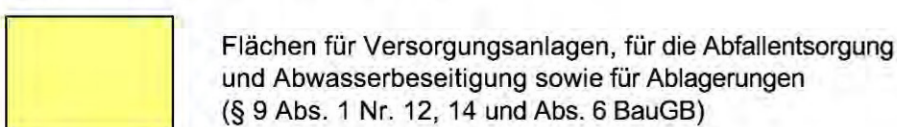
Füllschema der Nutzungsschablone

WA 2	Art der baulichen Nutzung	
0,3	E	Bauweise
I	0	offene Bauweise
TH 3,5 m	Traufhöhe als Höchstmaß	
FH 8,5 m	Firsthöhe als Höchstmaß	
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	

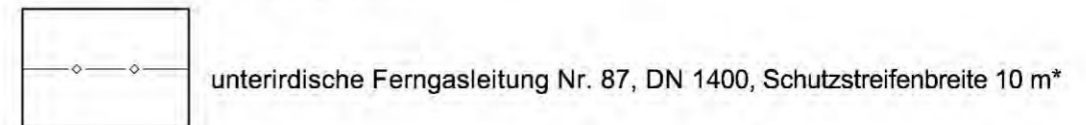
6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



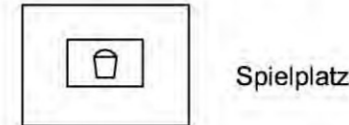
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)



8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen*
(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

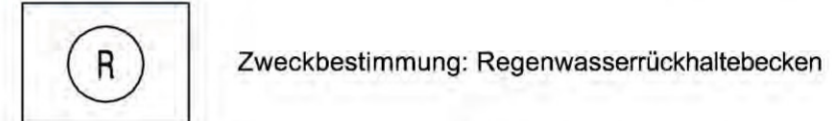
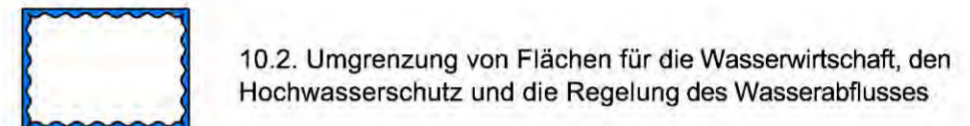


9. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

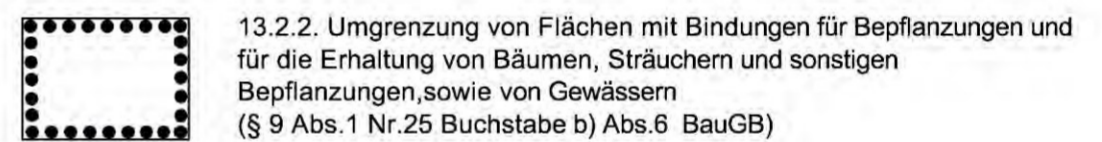
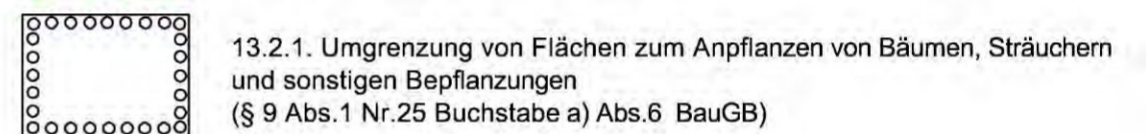
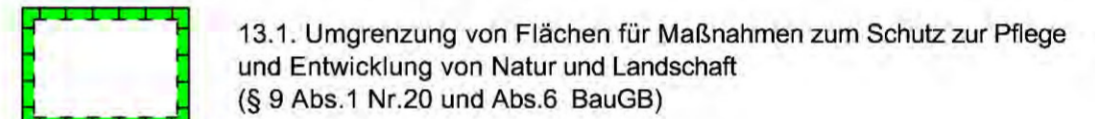


Weide Zweckbestimmung Weide

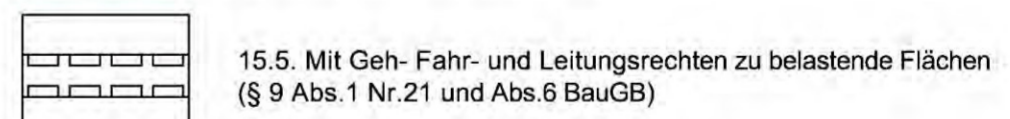
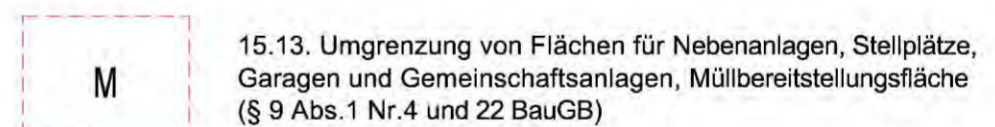
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)



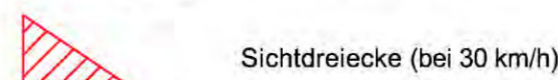
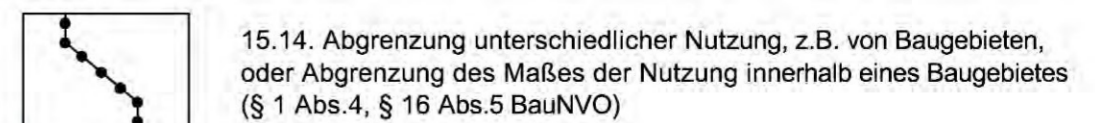
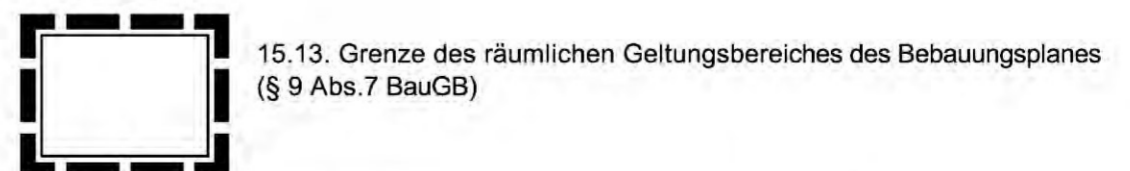
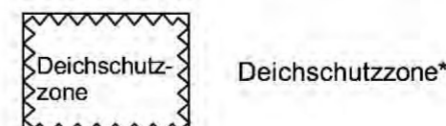
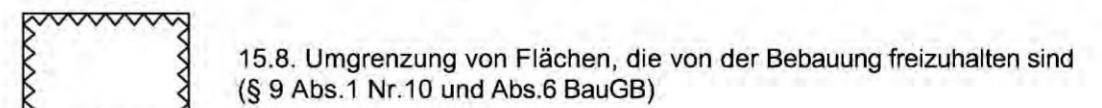
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)



15. Sonstige Planzeichen



z.B. **a** Nummerierung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

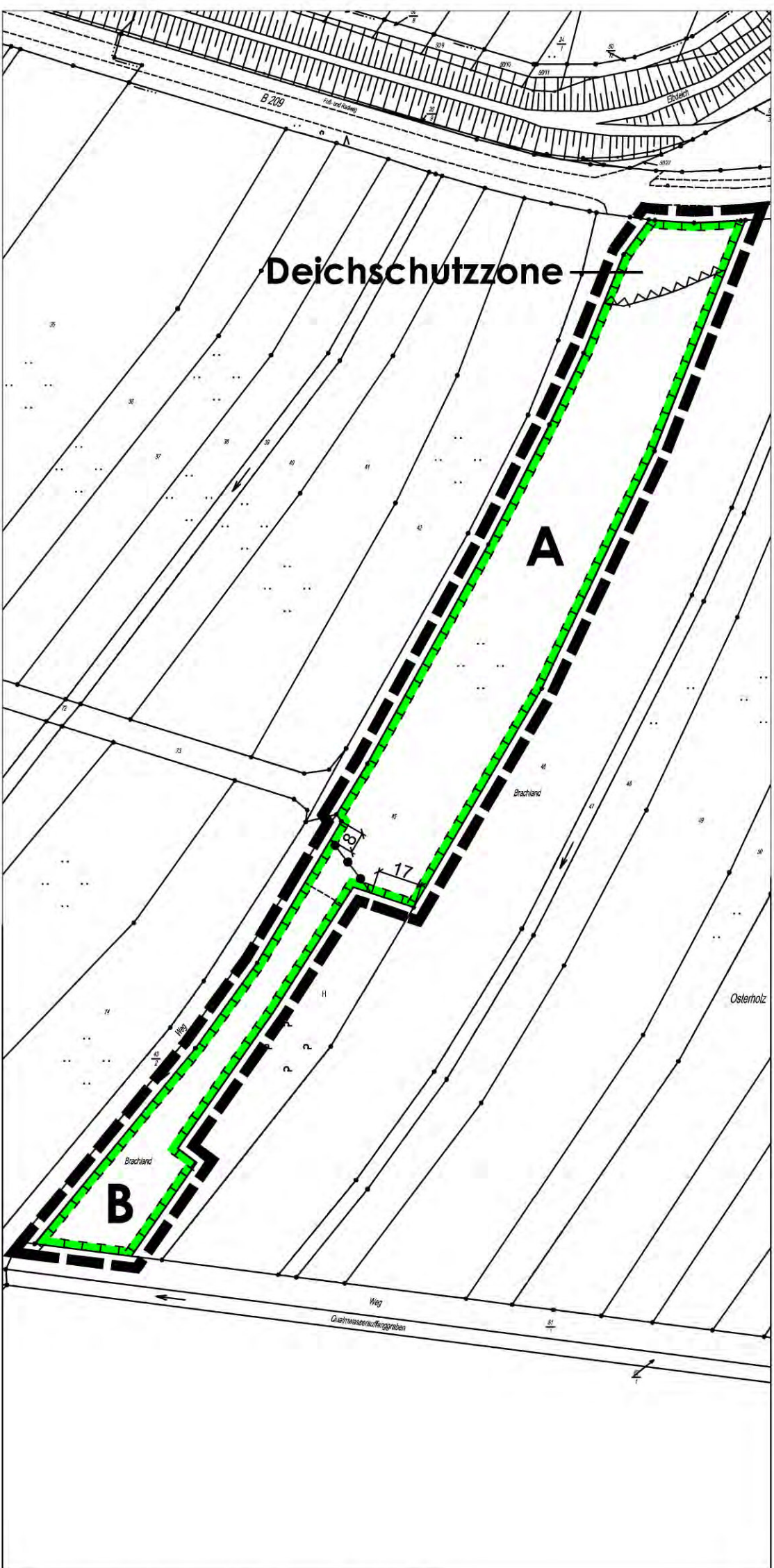


Darstellungen ohne Normencharakter

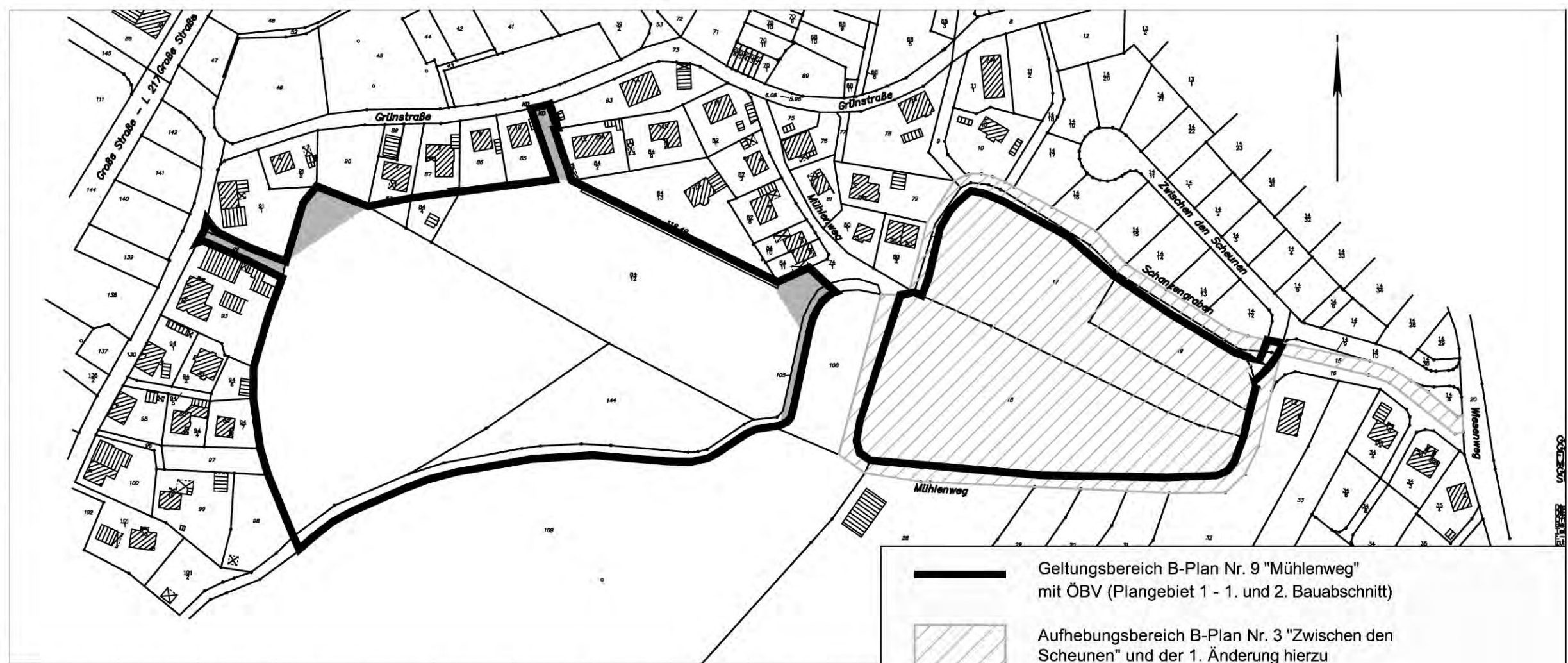
$\frac{84}{12}$ Flurstücksnummern

↙ Grenzen

----- Vorschlag neue Grundstücksgrenzen






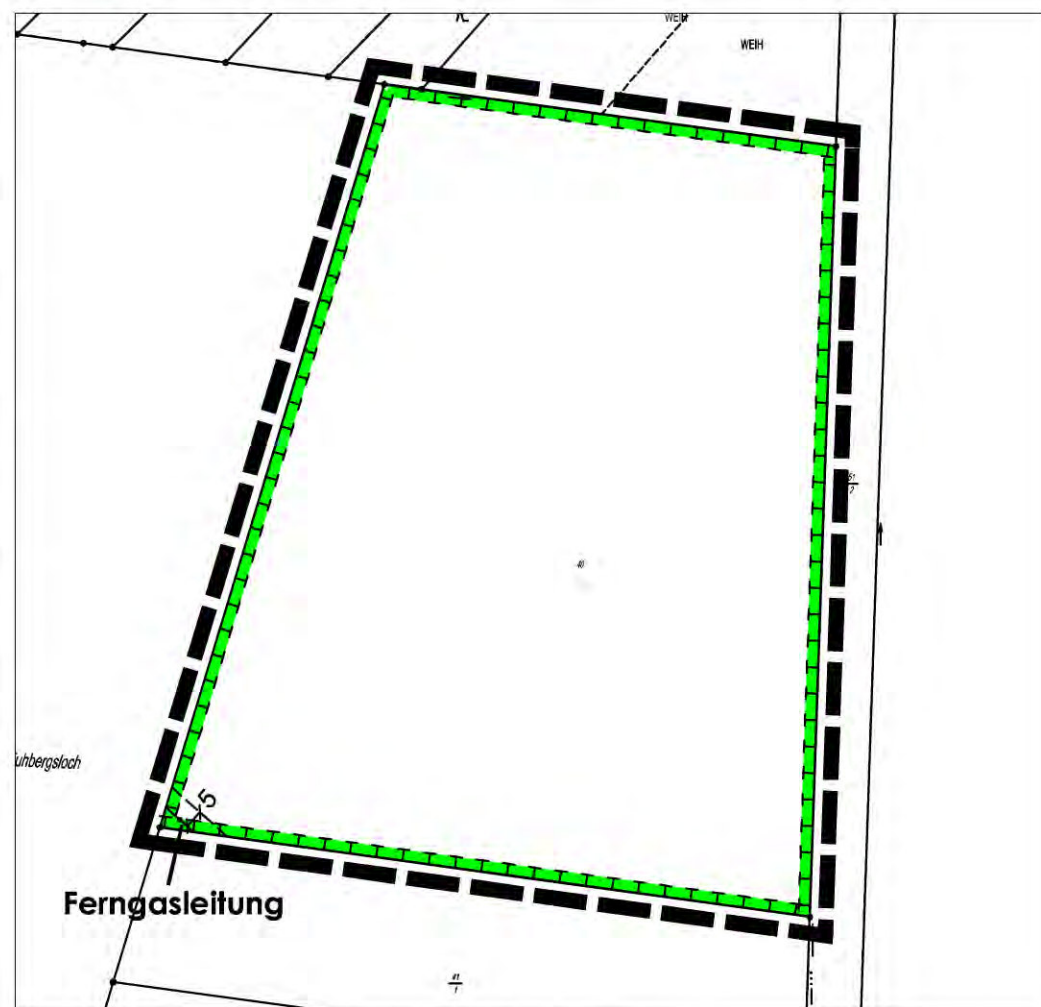
Plangebiet 3 - Maßstab 1:2.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2010



Geltungsbereiche Aufstellung/Aufhebung/Teilaufhebung Satzungen - Maßstab 1:2.500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2012

-  Geltungsbereich B-Plan Nr. 9 "Mühlenweg" mit ÖBV (Plangebiet 1 - 1. und 2. Bauabschnitt)
-  Aufhebungsbereich B-Plan Nr. 3 "Zwischen den Scheunen" und der 1. Änderung hierzu
-  Aufhebungsbereich Abrundungssatzung Nr. 1 für die Gebiete "Artlenburg zwischen Marschenweg/ Alte Straße/Grünstraße/Mühlenweg und Östlich Kohlhof/ Wiesenweg"



Plangebiet 2 - Maßstab 1:2.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2010