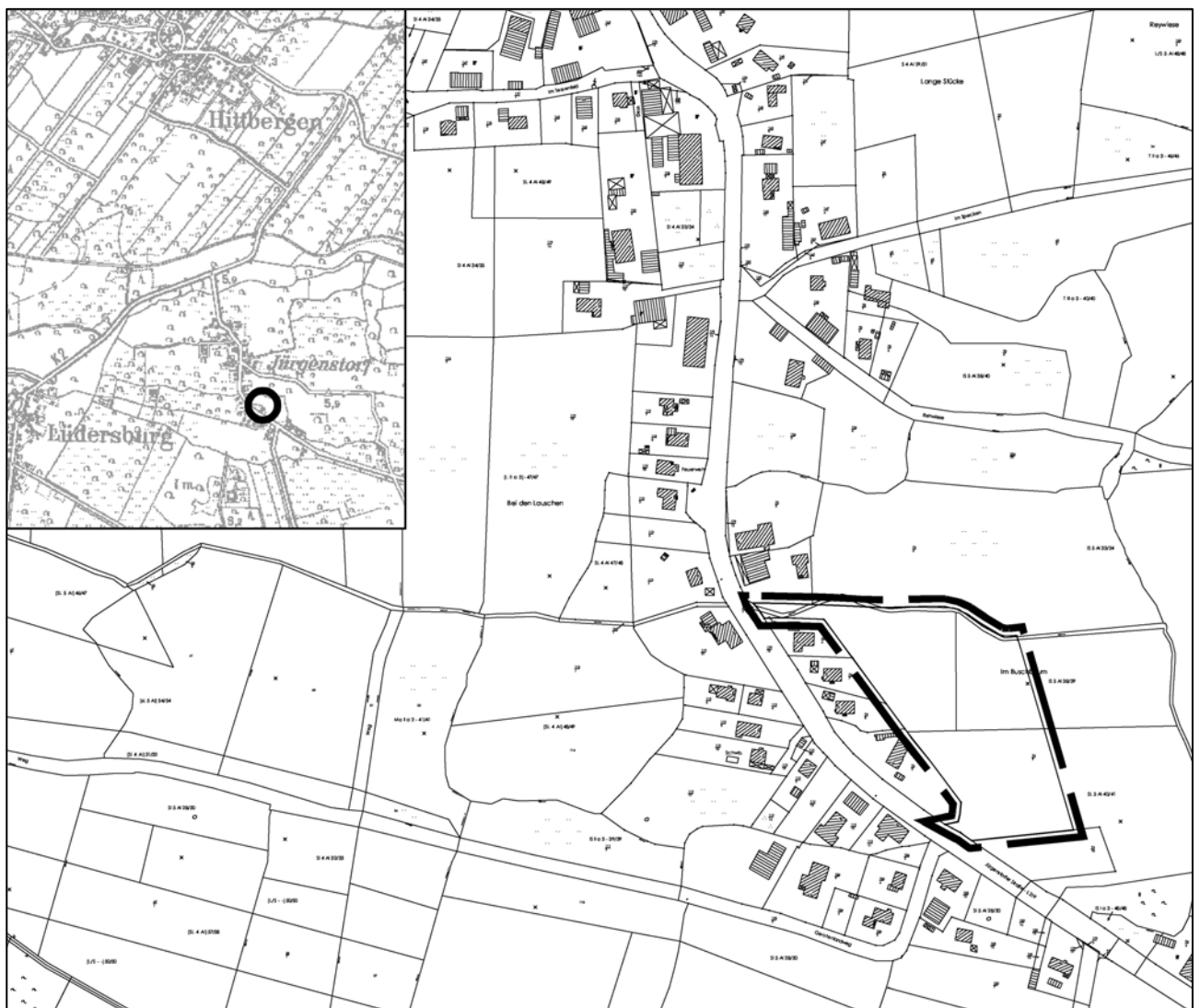


Gemeinde Lüdersburg

Bebauungsplan Nr. 4 „Im Buschbaum“ mit örtlicher Bauvorschrift 1. Änderung

Gem. § 13 BauGB



Quelle für den Ausschnitt aus der ALK: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2005.



Quelle für den Ausschnitt aus der TK50: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 1999.



Geltungsbereich der 1. Änderung



1 Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Lüdersburg in seiner Sitzung am 16.05.2013 diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Im Buschbaum“ mit ÖBV bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.


Lüdersburg, den 22.05.2013

gez. Bockelmann
Gemeinde Lüdersburg

2 Verfahrensvermerke

Planunterlage Übersichtsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: ohne
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2005 

Kartengrundlage: Topographische Karte TK50
Maßstab: ohne
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 1999 

Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Im Buschbaum“ mit ÖBV wurde ausgearbeitet vom Büro Ute Mehring, Stadt- und Landschaftsplanung, Am Schlachthof 7a, 21339 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, Fax: 04131-4004889, mehring@slplanung.de.

Lüneburg, den 21.05.2013

gez. Ute Mehring
Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lüdersburg hat in seiner Sitzung am 09.01.2013 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Im Buschbaum“ mit ÖBV beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Lüdersburg, den 22.05.2013

gez. Bockelmann
Bürgermeister



Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Lüdersburg hat in seiner Sitzung am 13.03.2013 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Im Buschbaum“ mit ÖBV und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Im Buschbaum“ mit ÖBV und die Begründung haben vom 25.03.2013 bis einschließlich zum 29.04.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lüdersburg, den 22.05.2013

gez. Bockelmann
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lüdersburg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Im Buschbaum“ mit ÖBV nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.05.2013 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lüdersburg, den 22.05.2013

gez. Bockelmann
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Im Buschbaum“ mit ÖBV ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.06.2013 im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg (Nr. 6/2013) bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Im Buschbaum“ mit ÖBV ist damit am 20.06.2013 rechtsverbindlich geworden.

Lüdersburg, den 28.06.2013

gez. Bockelmann
Bürgermeister

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Im Buschbaum“ mit ÖBV ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Im Buschbaum“ mit ÖBV nicht geltend gemacht worden.

Lüdersburg, den

Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Im Buschbaum“ mit ÖBV sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lüdersburg, den

Bürgermeister



3 Hinweise zum Verfahren

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**, vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**, vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 21.01.2013
- **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



4 Textliche Festsetzungen

Die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Im Buschbaum“ werden geändert. Die Nummerierung entspricht der Nummerierung im bisher rechtskräftigen B-Plan. Alle nicht aufgeführten Festsetzungen behalten Ihre Rechtskraft.

II. Maß der baulichen Nutzung

- Die Traufhöhe von Hauptgebäuden darf maximal 4,50 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 (Fertigausbauzustand) in der Grundstücksmitte als Bezugspunkt.
(§9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)
- Die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf maximal 8,70 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 (Fertigausbauzustand) in der Grundstücksmitte als Bezugspunkt.
(§9 Abs. 3 BauGB, §18 BauNVO)
- Festsetzung Nr. II 4 wird ersatzlos gestrichen.

IV. Grünordnung

- Festsetzung Nr. IV 2 wird ersatzlos gestrichen.

5 Örtliche Bauvorschrift

gem. § 84 NBauO

Die folgenden Bauvorschriften werden geändert. Die Nummerierung entspricht der Nummerierung in der bisher rechtskräftigen örtlichen Bauvorschrift. Alle nicht aufgeführten Bauvorschriften behalten Ihre Rechtskraft.

2. Dachneigung

Für Hauptgebäude wird eine Dachneigung von mindestens 35° und maximal 60° für die Hauptdächer festgesetzt. Nur für Gründächer gilt dabei eine Mindestdachneigung von 15°.

3. Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen dürfen nicht höher sein als 1,20m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Bei der Höhe der Verkehrsfläche gilt die Höhe der Straßenachse (Fertigausbauzustand) in der Grundstücksmitte als Bezugspunkt. Hecken sind unter Verwendung von standortheimischen Pflanzen herzustellen (Buchen, Hainbuchen, Feldahorn, Liguster, Eiben, Weißdorn).

6. Dachmaterialien und Farben

Bei den Dächern der Hauptgebäude werden als zulässige Materialien nur Ziegel- und Tonpfannen, Betondachsteine, Reet und Dachbegrünungen festgesetzt. Solaranlagen und Photovoltaikplatten sind zulässig. Für die Dächer der Hauptgebäude aus Ziegel-, Tonpfannen oder Betondachsteinen wird festgesetzt, dass diese in den Farben Rot bis Braun oder in den Mischungen oder Abtönungen dieser Farben sowie in Anthrazit herzustellen sind.



6 Begründung

Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Im Buschbaum“ wurde 2006 rechtskräftig. Er soll nun hinsichtlich heute angemesseneren Höhen für Gebäude angepasst werden. In diesem Zuge werden auch einzelne redaktionelle Änderungen der Festsetzungen vorgenommen und die Örtliche Bauvorschrift wird zu den Punkten Einfriedungen, Dacheindeckungen und Solaranlagen in der Regelungstiefe zurückgenommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 „Vereinfachtes Verfahren“ des Baugesetzbuches (BauGB). Das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB wird angewendet, da , wie bereits durch den Landkreis Lüneburg bestätigt, durch die 1. Änderung des Bebauungsplans und der ÖBV die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Zwecke

Die max. Traufhöhe von Gebäuden wird von 3,5m auf 4,5m erhöht. Damit werden auf den Baugrundstücken, die einen hohen Grundwasserstand aufweisen, höhere Sockelhöhen und/oder größere Drempel ermöglicht. Mit dem größeren Drempel soll eine bessere Ausnutzung des Obergeschosses gerade für Familien mit Kindern erreicht werden, ohne dass die Gebäude 2-geschossig wirken oder eine Zweigeschossigkeit gewollt wäre. Die Bebauungsmöglichkeiten werden damit erweitert und die Vermarktung der Grundstücke erleichtert. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ist im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen hierdurch nicht zu befürchten.

Die Erhöhung der max. Firsthöhe von 7,5m auf 8,7m ergibt sich aus der Erhöhung der max. Traufhöhe. Mit einer Höhe von 8,7m werden ortsübliche Höhen von Gebäuden immer noch eingehalten bzw. unterschritten.

Die Streichung der Festsetzungen Nr. II4 und IV2 ist rein redaktioneller Art. Hiermit werden die textlichen Festsetzungen berichtigt. Es gibt in der Planzeichnung keinen Bezug zu diesen textlichen Festsetzungen.

Wesentliche Auswirkungen

Die geänderten Festsetzungen wirken sich nicht auf den Naturhaushalt aus. Allein das Orts- und Landschaftsbild sind betroffen.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand und ist über eine Erschließungsstraße von der Kreisstraße aus zu erreichen. Das Baugebiet liegt hinter der ersten Bauzeile an der Kreisstraße und ist damit nur im Einfahrbereich der Erschließungsstraße und südöstlich hiervon direkt einsehbar. Am östlichen Plangebietsrand ist eine 10m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Ein besonderer Schutzbedarf des Landschaftsbildes ist nicht gegeben.

Die Änderung der festgesetzten Gebäudehöhen wirkt sich nicht wesentlich auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Der Eingriff wird zwar größer, kann jedoch genau wie zuvor durch die bereits festgesetzte Anpflanzfläche ausgeglichen werden. Zudem ist das Baugebiet bereits von Süden durch einen öffentlichen Spielplatz eingegrünt. Die Festsetzung darüber hinausgehender Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Örtliche Bauvorschrift

Es wird nicht weiter vorgeschrieben, aus welchen Materialien Einfriedungen herzustellen sind. Damit soll den Bauherren ein größerer Gestaltungsspielraum eingeräumt werden. Beibehalten wird die festgesetzte max. Höhe von Einfriedungen mit 1,20m zu öffentlichen Flächen um das Straßen- und Ortsbild weiterhin positiv zu beeinflussen. Es werden für Hecken standortheimi-



sche Gehölze festgesetzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden Regelungen zu Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen getroffen. Dies umfasst die öffentlichen Verkehrsflächen und die öffentlichen Anpflanzflächen. Der Ursprungsbebauungsplan traf nur eine Regelung zu den Einfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen. Mit der 1. Änderung wird diese Festsetzung erweitert, um das Ortsbild positiv zu gestalten.

Die Festsetzung zu Farbgebungen für Dächer wird beibehalten. Dabei wird eine größere Materialvielfalt zugelassen. Reetdächer gehören zu den ortsüblichen Bauweisen. Mit Gründächern wird eine ökologische Bauweise ermöglicht. Hierfür ist es bautechnisch erforderlich, die Mindestdachneigung auf 15° zu verringern. Solaranlagen werden gemäß der bundesrechtlich geforderten Nutzung von erneuerbaren Energien allgemein zulässig. Die Hürde, solche Anlagen in die Dachfläche zu integrieren, entfällt, um die Kosten für die Nutzung erneuerbarer Energien nicht zu erhöhen. Demgegenüber wird der Belang des Ortsbildes mit einer höhen-gleichen Dachfläche zurückgestellt.

In der Festsetzung zu Dachneigungen werden redaktionell die Begriffe eindeutiger gewählt. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich damit nicht auf Nebengebäude, Garagen, Stellplätze (Carports), Vordächer und Dachgauben.

In seiner Sitzung am 16.05.2013 hat der Rat der Gemeinde Lüdersburg die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Im Buschbaum“ mit ÖBV als Satzung und die dazugehörige Begründung beschlossen.

Lüdersburg, den 22.05.2013

gez. Bockelmann
Bürgermeister

Siegel

