

Planzeichenerklärung (Planzeichenverordnung - PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - z.B. 2 Wo
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - z.B. 0,25
 - z.B. I
 - z.B. FH 9 m
 - z.B. TH 6,5 m
 - z.B. mind.650 m²
 - z.B. max.900 m²
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
 - O 3.1. Offene Bauweise
 - E 3.1.4. nur Einzelhäuser zulässig

- Verkehrsrflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - U Unterhaltungsweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 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, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
 - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
 - Erhaltung: Bäume
 - Anpflanzen: Bäume
 - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Darstellung ohne Normcharakter**
- Unverbindlicher Vorschlag für neue Grundstücksgrenzen
 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf dem Dorfe"

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossflurfußbodens. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der gedanklich linear fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenwand. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Die Oberkante des Erdgeschossflurfußbodens darf in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 maximal 6,60 m über NHN, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 maximal 6,40 m über NHN und in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 maximal 6,30 m über NHN liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Das Gelände ist in den Allgemeinen Wohngebieten mindestens wie folgt aufzuheben:
 - WA 1 6,20 m über NHN
 - WA 2 6,10 m über NHN
 - WA 3 6,00 m über NHN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 20 und Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Oberflächenentwässerung**
Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken durch geeignete Maßnahmen (Flächen- oder Muldenversickerung) schadlos dem Grundwasser wieder zuzuführen. Die Versickerung durch Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Zwischenspeicherung von Brauchwasser sowie der Notüberlauf in die straßenbegleitende Mulde bzw. den angrenzenden Graben sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 20 BauGB)
- Gründordnung**
 - Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einreihige Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,5 m. Zu den Grenzen der Fläche ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten. Es sind Gehölzarten und -qualitäten aus der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Bei Abgang ist eine artgleiche Ersatzpflanzung mit gleicher Pflanzqualität im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Pflanzenliste 1	Feldahorn
Acer campestre	Kornelkirsche
Cornus mas	Gemeine Hasel
Corylus avellana	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Faulbaum
Frangula alnus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus padus	Hundsrose
Rosa canina	Sal-Weide
Salix caprea	

 Qualität: Sträucher, verpflanzt, 100-150 cm hoch
 - Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ein 5 m breiter feuchter Staudensaum durch Selbstbegrünung anzulegen, dauerhaft zu pflegen (Mahd im Dreijahresrhythmus) und zu erhalten. Die übrige Fläche ist als sonstiges nährstoffreiches Feuchtr Grünland zu entwickeln. Dafür ist die Einsaat mit Regiosaatgut für Feuchtwiesen (NH 1/UG 1 - Nordwestdeutsches Tiefland) in der Aussaatstärke von 3-5 g/m² vorzunehmen. Bei Ausfall sind Nachsaaten vorzunehmen. Die Fläche ist durch Teilmahd jeweils der Hälfte der Fläche ab dem 3. Jahr nach Einsaat einmal jährlich, frühestens ab 01. Juli zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Heumutzung ist zulässig. Der Einsatz von Pestiziden sowie N-Dünger ist nicht zulässig. Zulässig ist der Einsatz von PK-Dünger. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
 - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft steht als Kompensationspool der Gemeinde Lüdersburg zur Verfügung. (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 und § 200a BauGB)
 - Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind Apfelbäume (alte Sorten) in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 1 und 3 NBauO

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter dem Kirchhof“.
- Dächer von Hauptgebäuden (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**
 - Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern, Walmächern, Krüppelwalmächern, Zeltdächern oder Pultdächern zulässig.
 - Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind nur mit Ton- bzw. Ziegelflächen und Betondachsteinen in den Farben rot oder rotbraun zulässig. Als rot oder rotbraun gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregeister RAL 840-HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Gründächer sind zulässig.
 - Hauptgebäude sind nur mit Dachneigungen von 15-50° zulässig.
 - Bei Hauptgebäuden dürfen Dachaufbauten und -einschnitte sich insgesamt höchstens über die Hälfte der Traufhöhe erstrecken. Zu Giebeln und Wälmern ist dabei ein Abstand von mindestens einem Sechstel der Traufhöhe einzuhalten.
 - Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- Außenwände von Hauptgebäuden (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**
 - Außenwände von Hauptgebäuden sind nur in Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig. Als rot oder rotbraun gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregeister RAL 840-HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Sichtmauerwerk kann mit Holzfachwerk kombiniert werden. Ein Putzanteil von max. 30 % der Fassade ist zulässig. Putzfächern dürfen nur weiß gestrichen werden. Als Weiß gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregeister RAL 840-HR entsprechen: RAL 9003, 9010, 9011 und entsprechende handelsübliche Mischungen.
 - In den Giebelbereichen und in untergeordneten Bereichen (Eingangsvorbauten, Erker, Gauben) ist die Verwendung von Holz zulässig. Anstriche von Holzfassaden sind nur in naturholzfarbenden Lasuren zulässig.
 - Gargenbauten müssen im Außenmaterial mit dem Hauptgebäude übereinstimmen und mit Holz als Außenbaumaterial erstellt werden.
- Einstellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)**
Die Anzahl der notwendigen Einstellplätze wird mit 2 Stellplätzen für die erste zulässige Wohneinheit und 1 Stellplatz für die zweite zulässige Wohneinheit festgesetzt.
- Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**
Beleuchtete und selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

VI. Nicht überbaute Flächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO). Grobflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser nicht überbauten Flächen nicht zulässig.

VII. Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 NBauO)
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. Tatbestand eines Verstoßes gegen die örtliche Bauvorschrift ist eine Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften der §§ 1-7 dieser ÖBV. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Gelatube bis zu 500.000 € geahndet werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 20.06.2018, hat der Rat der Gemeinde Lüdersburg am 17.09.2020 diesen Bebauungsplan Nr. 5 "Hinter dem Kirchhof" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf dem Dorfe", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lüdersburg, den 05.10.2020 -Siegel- gez. Bockelmann
Bürgermeister

Hinweise

- Insektenfreundliche Beleuchtung**
Die Grundstücks- und Gebäudebeleuchtung sollen auf ein notwendiges Maß beschränkt werden. Lampen sollen so ausgerichtet sein, dass das Licht nur nach unten, nicht aber nach oben abstrahlt. Die ausgewählten Lampen sollen insektenfreundlich sein. Hierfür eignen sich moderne LED-Lampen mit warm-weißem Lichtcharakter.
- Denkmalpflege**
Es wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.
- Artenschutz gem. §§ 39, 44 BNatSchG**
Zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen haben Gehölbeseitigungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar statzzuführen. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. zu verschieben und es sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Hinweise zum Verfahren

Bebauungsplan Nr. 3 "Auf dem Dorfe"
Mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hinter dem Kirchhof" mit örtlicher Bauvorschrift treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf dem Dorfe" für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter dem Kirchhof“ außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 15.09.2017
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 20.05.2019
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 20.06.2018

Verfahrensvermerke

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, geändert gez. Kiepe
Flurstück 59/2, Teilbereich von Flurstück 58/82, Flur 4, Gemarkung Lüdersburg (noch nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen)
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 LVL, Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 10/2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den 28.09.2020 gez. Kiepe
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur Kiepe

Planverfasserin
Der Bebauungsplan Nr. 5 "Hinter dem Kirchhof" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf dem Dorfe" wurde ausgearbeitet vom Büro Mehring, Inhaberin Dipl.-Ing. Silke Wübbenhorst, Stadt- und Landschaftsplanung, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, Fax: 04131-4004889, mehring@slplanung.de.

Lüneburg, den 22.09.2020 gez. S. Wübbenhorst
Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Lüdersburg hat in seiner Sitzung am 14.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter dem Kirchhof“ mit örtlicher Bauvorschrift und mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf dem Dorfe" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Lüdersburg, den 05.10.2020 -Siegel- gez. Bockelmann
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Lüdersburg hat in seiner Sitzung am 14.05.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter dem Kirchhof“ mit örtlicher Bauvorschrift und mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf dem Dorfe" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter dem Kirchhof“ mit örtlicher Bauvorschrift und mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf dem Dorfe" und die Begründung haben vom 11.06.2020 bis einschließlich zum 12.07.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lüdersburg, den 05.10.2020 -Siegel- gez. Bockelmann
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Lüdersburg hat dem Bebauungsplan Nr. 5 „Hinter dem Kirchhof“ mit örtlicher Bauvorschrift und mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf dem Dorfe" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.09.2020 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lüdersburg, den 05.10.2020 -Siegel- gez. Bockelmann
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 5 „Hinter dem Kirchhof“ mit örtlicher Bauvorschrift und mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf dem Dorfe" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.10.2020 im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg (Nr. 10) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 5 „Hinter dem Kirchhof“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 22.10.2020 rechtsverbindlich geworden.

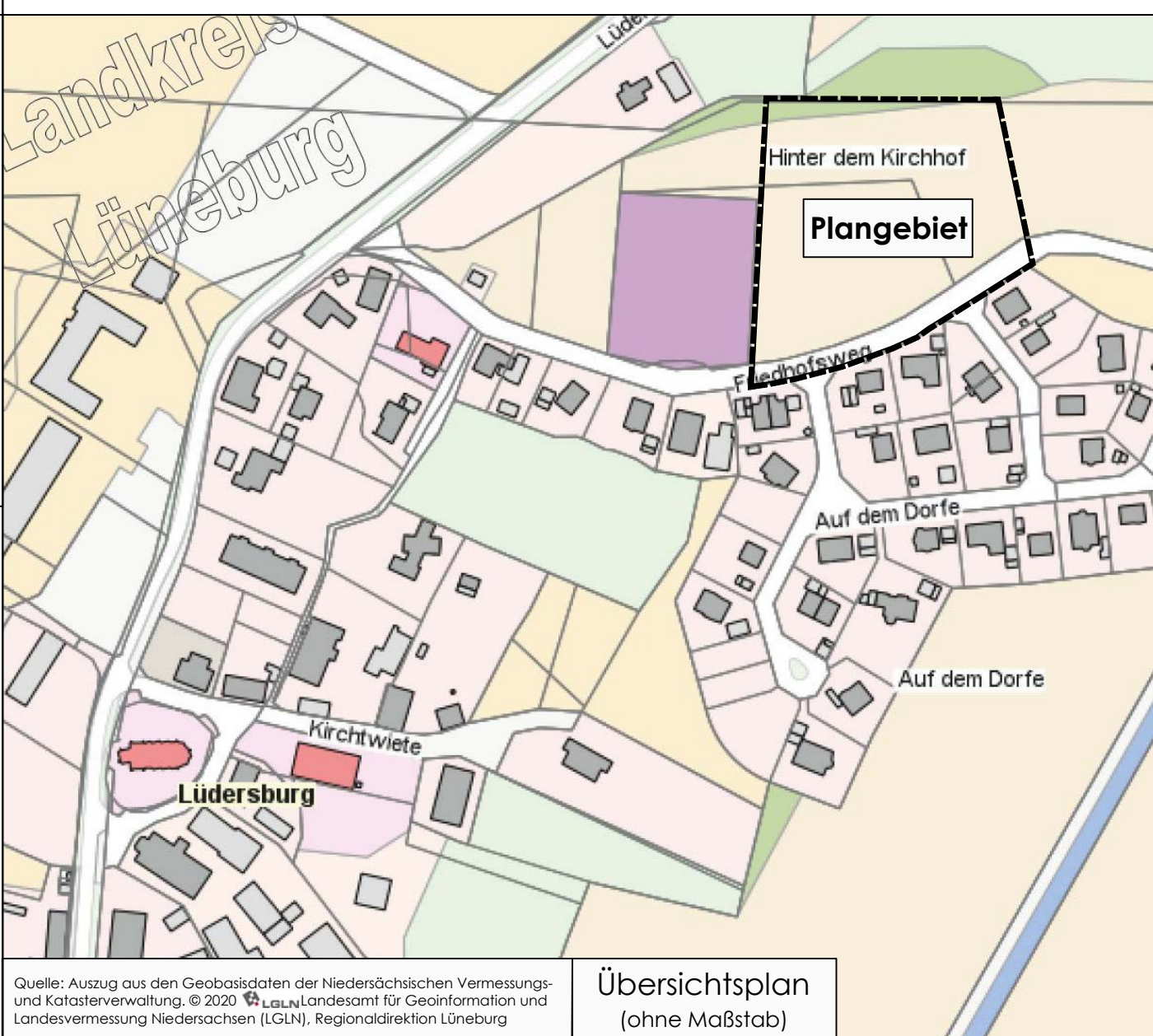
Lüdersburg, den 28.10.2020 -Siegel- gez. Bockelmann
Bürgermeister

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter dem Kirchhof“ mit örtlicher Bauvorschrift und mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf dem Dorfe" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter dem Kirchhof“ mit örtlicher Bauvorschrift und mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf dem Dorfe" nicht geltend gemacht worden.

Lüdersburg, den
Bürgermeister

Mängel in der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter dem Kirchhof“ mit örtlicher Bauvorschrift und mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf dem Dorfe" sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lüdersburg, den
Bürgermeister



Gemeinde Lüdersburg

Bebauungsplan Nr. 5 "Hinter dem Kirchhof" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf dem Dorfe"

ABSCHRIFT

Bearbeiter:	Wübbenhorst/Pohrt	Datum:	17.09.2020	M 1 : 1.000
gezeichnet:	Pohrt	Planformat:	DIN A1	

BÜRO MEHRING
Inh. Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst
Stadtkoppel 34 · 21337 Lüneburg
Tel.: 04131 400 488-0 · Fax 04131 400 488-9
E-Mail: mehring@slplanung.de

STADT +
LANDSCHAFTSPLANUNG