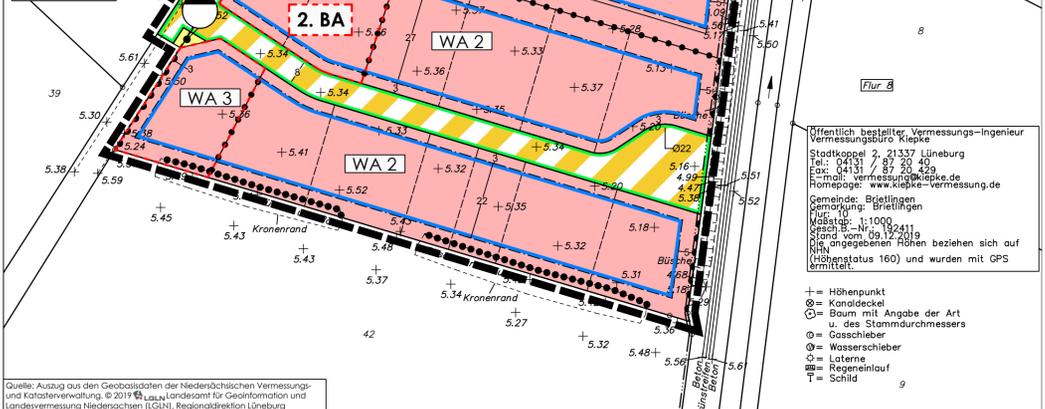


WA 1.1 / 1.2	
0,4	o
I	E
TH 6,5	FH 10,0 m
WA 2	
0,3	o
I	E
TH 4,5	FH 9,0 m
WA 3	
0,3	o
I	ED
TH 4,5 m	FH 9,0 m
E	D
2 Wo	1 Wo
WA 4	
0,4	o
I	



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

Planzeichenerklärung (Planzeicherverordnung - 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. **E D**
2Wo1Wo
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - z. B. **0,4**
 - I
- TH 4,5 m**
- FH 10,0 m**
- Bauweise, Baugrenzen**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - o
 - E
 - ED
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußweg
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Elektrizität
 - Abwasser
 - 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)
 - 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**
 - 15.6. Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
 - z.B. **LPB III**
 - 45 dB(A) nachts**
 - 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)
 - 2. BA**
- Darstellungen ohne Normcharakter
- Unverbindlicher Vorschlag neue Grundstücksgrenzen

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 Brietlingen den Bebauungsplan Nr. 23 „Kindergarten & Wohnen“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, gemäß § 182 Abs. 2 Nr. 1 NKomVG „Sonderregelungen für epidemische Lagen“ im Umlaufverfahren vom 12.10.2021 - 17.10.2021 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Brietlingen, den 21.03.2022 -Siegel- gez. H. Kowalk
Gemeinde Brietlingen
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 - WA 4 sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

II. Maß der baulichen Nutzung

- Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der gedanklich linear fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenhaut.
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 maximal 5,90 m über NHN und in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 maximal 5,70 m über NHN liegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

III. Mindest- und Höchstmaße für Baugrundstücke
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 wird für die Größe der Baugrundstücke ein Mindestmaß von 1.000 m² und ein Höchstmaß von 1.100 m² festgesetzt.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird für die Größe der Baugrundstücke für Einzelhäuser ein Mindestmaß von 650 m² festgesetzt und im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 für Doppelhaushälften von 400 m². Außerdem wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 eine maximale Grundstücksgröße für Einzel- und Doppelhäuser (2 Doppelhaushälften) von 1.100 m² festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

IV. Anschluss an die Verkehrsflächen
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 - WA 3 werden die Zufahrten inkl. der Wegezugänge für die jeweiligen Baugrundstücke auf max. 5 m nutzbare Breite begrenzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V. Immissionsschutz

- Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden die Lärmpegelbereiche entsprechend der Planzeichnung zur Bestimmung des erforderlichen resultierenden Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges des Außenbauteils festgesetzt. Die erforderliche Schalldämmung der Umfassungsbauweise (z. B. Wände, Fenster, Dachkonstruktionen) von schutzbedürftigen Räumen ist nach der baurechtlichen Bauvorschrift DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorhandene Außenlärmbelastung zu bemessen.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel nach DIN 4109 -1:

Lärmpegelbereich DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R'w,ges für Aufenthaltsräume in Wohnungen	erf. R'w,ges für Büroräume und Ähnliches
I	55 dB (A)	30	30
II	60 dB (A)	30	30
III	65 dB (A)	35	30

- Bei Außengeräuschpegeln über Lm=45 dB(A) nachts sind Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen /Rollädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes R'w,ges zu berücksichtigen.
- Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 1 und 2 zum Immissionsschutz sind zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren bzw. die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

VI. Grünordnung

- In der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ sind 6 standortheimische Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Gehölzarten und -qualitäten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus der folgenden Pflanzliste im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fagus sylvatica	Rothbuche
Malus (in Sorten)	Zierapfel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus avium	Kirsche
Prunus serrulata	
Prunus cerasifera	
In Sorten (ungefüllt)	
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus avia	Echte Mehlbirne
Tilia cordata	Winterlinde
Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 12-14 cm.	

- Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in die hereinragenden Kronenteile der dichten Gehölzpflanzung, die auf den angrenzenden südlichen Grundstücken angepflanzt wurden, kein Eingriff zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

VII. Bauabschnitte
In den im 2. Bauabschnitt liegenden Allgemeinen Wohngebieten ist eine bauliche Nutzung erst ab dem 01.01.2024 zulässig.
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 84 NBauO in Verbindung mit § 56 NBauO

- Geltungsbereich**
Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3.
- Dächer**
 - Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern, Krüppelwalddächern, Walmdächern oder Zeltdächern zulässig.
 - Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind nur in folgenden Farbtönen zulässig: rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz. Als rot oder rotbraun geltende Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbreigster RAL 840-HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als anthrazit gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbreigster RAL 840-HR entsprechen: RAL 7016, 7021 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als schwarz gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbreigster RAL 840-HR entsprechen: RAL 8022, 9004, 9005, 9011, 9017 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Baumaterialien mit glänzender Oberfläche sind unzulässig.
 - Hauptgebäude sind nur mit Dachneigungen von 25° bis 50° zulässig.
 - Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie sowie Dachbegrünungen sind zulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Einstellplätze**
Die Anzahl der notwendigen Einstellplätze wird in den Allgemeinen Wohngebieten mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.
(§ 84 Abs. 1 Nr.2 NBauO)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schoffergärten) sind im Bereich dieser nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
- Einfriedungen**
Einfriedungen zur Straßenfront sind nur in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
- Abweichungen**
Abweichungen sind möglich, wenn die in dieser Bauvorschrift niedergelegten Gestaltungsgrundsätze nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Es gilt der § 66 NBauO.
- Ordnungswidrigkeiten**
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig als Bauher oder Unternehmer zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EURO geahndet werden.

Hinweise

- Boden- und Grundwasserschutz**
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken oberflächennah zur Versickerung zu bringen. Der Sickerraum zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und der Oberkante des Grundwassers muss mindestens 1 m betragen.
- Anschluss an den Schmutzwasserkanal**
Die privaten Grundstücke sind ordnungsgemäß an den Schmutzwasserkanal unter Berücksichtigung der Höhenlage der erschließenden Straßen anzuschließen.
- Bodendenkmalpflege**
Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.
- Artenschutz**
Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung haben entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Die Außenbeleuchtung ist insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten. Es ist nach unten abstrahlendes Licht (LED) in der Farbe warm-weiß zu verwenden.

Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Lüdershausen des Wasserbeschaltungsbandes Elbmarsch im Landkreis Lüneburg. Das Wasserschutzgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Verfahrensvermerke

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte ALK
Maßstab: 1 : 1.000
Gemarkung Brietlingen, Flur 7
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 09.12.2019).

Lüneburg, den 15.03.2022
gez. C. Kiepke
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. C. Kiepke
Vermessungsbüro Kiepke

Planverfasserin
Der Bebauungsplan Nr. 23 „Kindergarten & Wohnen“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet vom Büro Mehring Stadt- und Landschaftsplanung, Inh. Silke Wübbenhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131/4004880, mehring@splanung.de.

Lüneburg, den 17.03.2022
gez. S. Wübbenhorst
Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Brietlingen hat in seiner Sitzung am 22.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kindergarten & Wohnen“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Brietlingen, den
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Brietlingen hat in seiner Sitzung am 08.10.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kindergarten & Wohnen“ 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 04.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kindergarten & Wohnen“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben vom 12.11.2020 bis einschließlich zum 14.12.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Brietlingen, den 21.03.2022 -Siegel- gez. H. Kowalk
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Brietlingen hat in seiner Sitzung am 09.08.2021 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kindergarten & Wohnen“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 23.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kindergarten & Wohnen“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben vom 01.09.2021 bis einschließlich zum 17.09.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Brietlingen, den 21.03.2022 -Siegel- gez. H. Kowalk
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Brietlingen hat den Bebauungsplan Nr. 23 „Kindergarten & Wohnen“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gemäß § 182 Abs. 2 Nr. 1 NKomVG „Sonderregelungen für epidemische Lagen“ im Umlaufverfahren vom 12.10.2021 - 17.10.2021 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Brietlingen, den 21.03.2022 -Siegel- gez. H. Kowalk
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 23 „Kindergarten & Wohnen“ mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.03.2022 im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg [Nr. 03/2022] bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 23 „Kindergarten & Wohnen“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 28.03.2022 rechtsverbindlich geworden.

Brietlingen, den 29.03.2022 -Siegel- gez. H. Kowalk
Bürgermeister

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kindergarten & Wohnen“ mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kindergarten & Wohnen“ mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Brietlingen, den
Bürgermeister

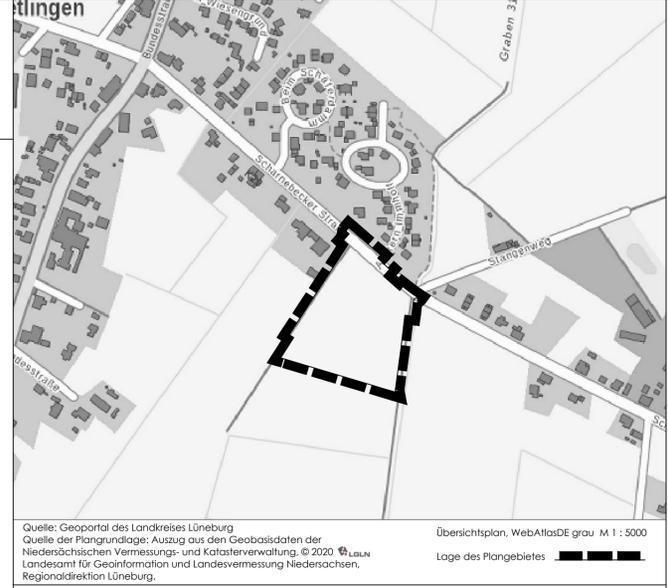
Mängel in der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kindergarten & Wohnen“ mit örtlicher Bauvorschrift sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Brietlingen, den
Bürgermeister

Hinweise zum Verfahren

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021
 - Planzeicherverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 25.06.2021
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 10.11.2020
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 28.04.2021

DIN-Normen
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes erwähnten DIN-Normen werden bei der Samtgemeindeverwaltung, Marktplatz 1, 21379 Scharnebeck, während der Öffnungszeiten Montag - Freitag 08:00 - 12:00 Uhr und Donnerstag auch 14:00 - 18:00 Uhr zur Einsichtnahme bereitgehalten.



Gemeinde Brietlingen

Bebauungsplan Nr. 23 „Kindergarten & Wohnen“ mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 13b BauGB

Abschrift

Bearbeitet:	Datum:	M 1 : 1.000
Wübbenhorst	17.10.2021	
Gezeichnet:	Planformat:	
Stüwe	DIN A1	

BÜRO MEHRING
Inh. Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst
Tel.: 04131 400 488-0 · Fax 04131 400 488-9
E-Mail: mehring@splanung.de

STADT +
LANDSCHAFTSPLANUNG