

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

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

WA Allgemeine Wohngebiete

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

z. B. PLA 1 Plangebiet mit Numerierung

z. B. TF 10 Teilfläche mit Numerierung

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
0,30 Grundflächenzahl
O Offene Bauweise
TH 4,50 Traufhöhe 4,50 m, als Höchstmaß
RH 9,00 Firsthöhe 9,00 m, als Höchstmaß

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

▲ nur Einzelhäuser zulässig
▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
--- Baugrenze

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

□ Straßenverkehrsflächen
z. B. A Planstraße mit Bezeichnung
□ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

z. B. R + F 3 Rad- und Fußweg mit Numerierung

V Verkehrsflächenbegleitgrün

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

□ Fläche für Versorgungsanlagen
□ Zweckbestimmung:
● Elektrizität

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

□ Grünflächen
○ öffentlich
Pr. privat
□ Zweckbestimmung:
□ Spielplatz

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)

□ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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)
□ Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
□ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

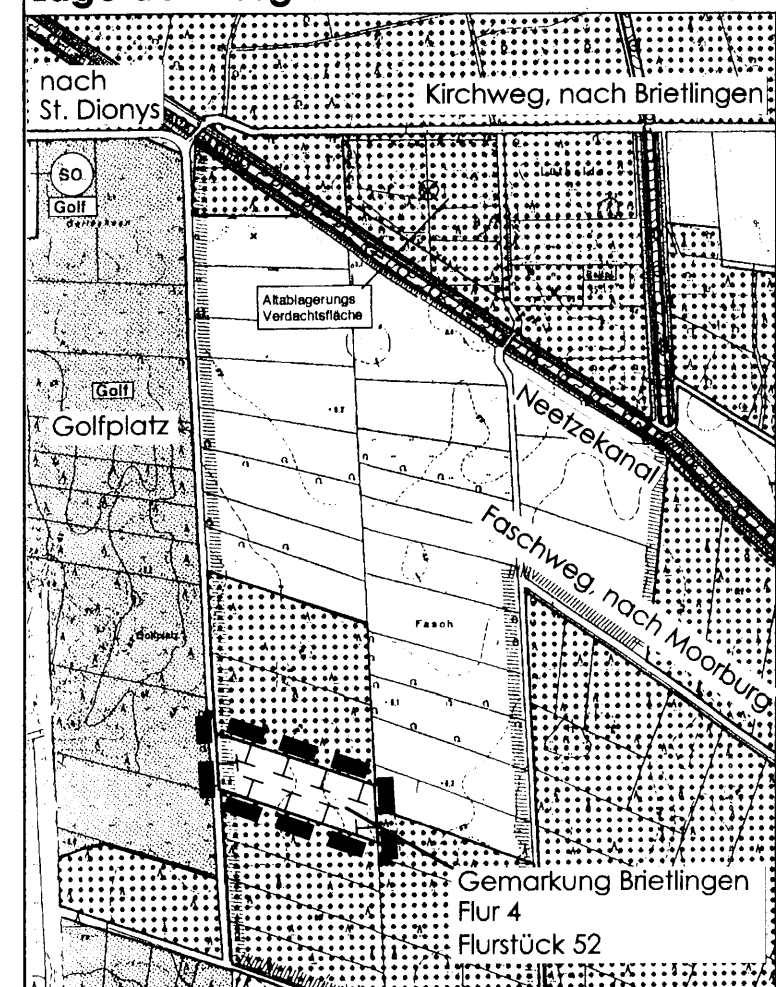
15. Sonstige Planzeichen

□ SF Sickerfläche
□ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
M Müllbereitstellungsfläche
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
□ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
□ Mit Gehrechten zu belastete Flächen

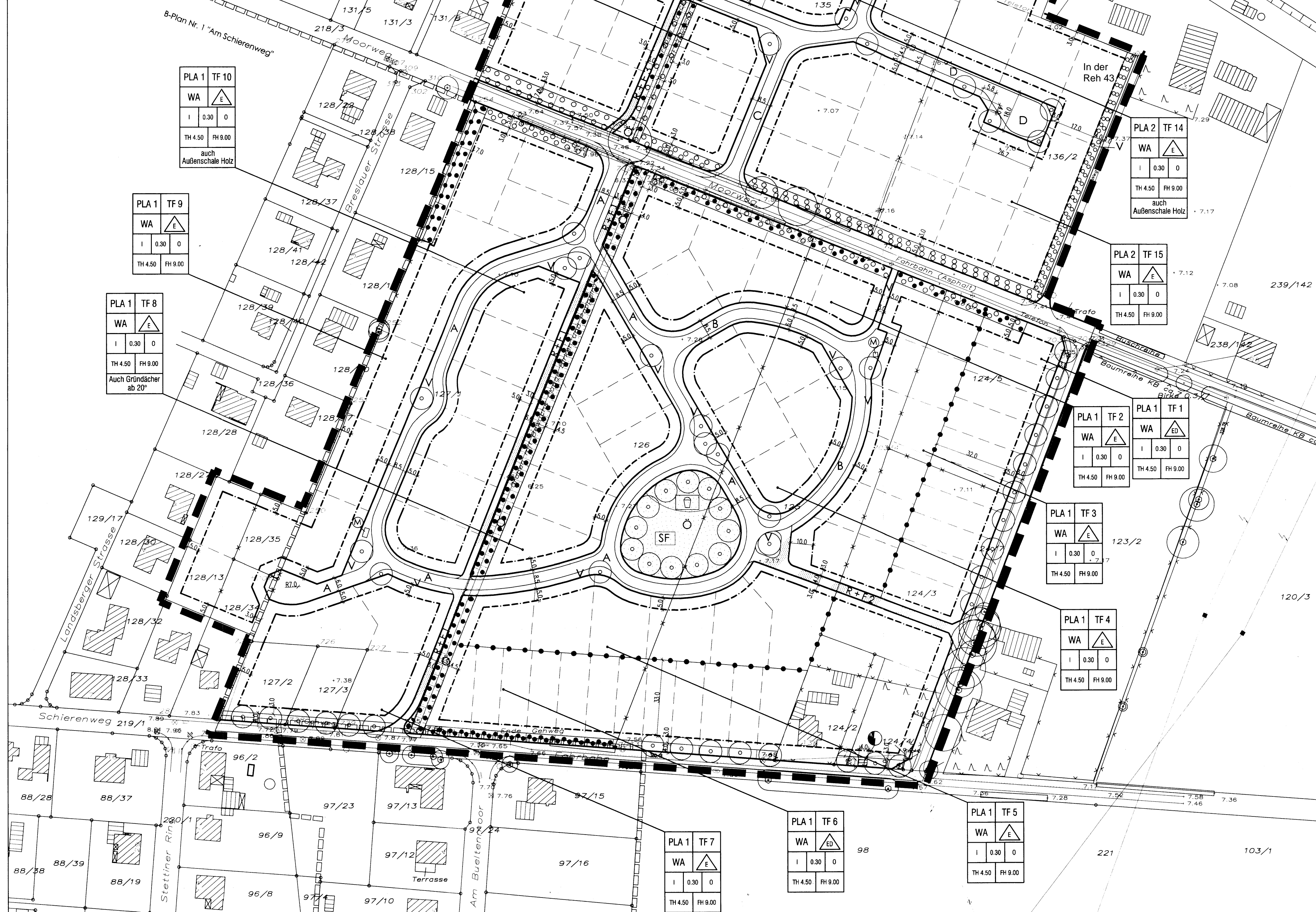
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

□ angrenzende Bebauungspläne
□ vorhandene Bebauung
□ Flurstücksgrenzen
□ vorgeschlagene neue Flurstücksgrenze
□ Flurstücksgrenzen aufzuheben
□ Flurstücksnummern
□ Böschung

2. GELTUNGSBEREICH Lage der Ausgleichsfläche



Kartenausschnitt des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage der DOK 5, Nr. 2628/28 Maßstab 1:10.000



1. GELTUNGSBEREICH

Gemarkung Brietlingen Flur 3
Maßstab: 1:1000
Gemessen und gezeichnet: Februar/März 1999
Dipl.-Ing. E. Heipke Oe.B.V. a.D.
Dipl.-Ing. M. Strunk Oeffentl. best. Verm.-Ing.
Dipl.-Ing. R. Meilentin Oeffentl. best. Verm.-Ing.
Ordnungsplanung | 21339 Lüneburg
Tel.: 04131/24304 Fax: 04131/24306
e-mail: num@arc-lue.de
Legende Die Höhen beziehen sich auf NN
□ Konturlinie □ Unterflurdrain
□ Wasserschleier □ Einzelbaum mit
□ Gaschleier □ Durchwurzelungskontur
○ Laternen □ 25 x 25 Geländepunkt mit NN-Höhe
□ Gully □ Hydrant
□ Straßennormal □ Höhenzettel

M. 1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauliche Nutzung

1. Das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet erhält nachstehende Einschränkungen:
- Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig (das sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe).
- Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (das sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

2. Für die Baugrundstücke gelten folgende Größen:
- Einzelhaus: mindestens 650 qm
- Doppelhaushälfte: mindestens 450 qm

3. In jedem Einzelhaus ist höchstens eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise kann für Grundstücke ab 900 qm eine zweite abgeschlossene oder nicht abgeschlossene Wohneinheit zugelassen werden, wenn sie gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist (Einliegerwohnung gemäß II. Wohnungsbaugesetz vom 16.12.1977). Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten beträgt die Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit.

4. Die zulässige Traufhöhe beträgt höchstens 4,5 m, und die zulässige Firsthöhe beträgt höchstens 9,0 m über der gewachsenen Geländeoberfläche gemäß § 16 NBauO (vgl. Skizze im Anhang der Begründung). Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der äußeren Dachtrauf.

II. Verkehr und Erschließung

1. Die als Rad- und Fußweg ausgewiesenen Verkehrsflächen zwischen den Verkehrsflächen des Plangebietes und der Straße Moorweg und der Straße Schierenweg sind so anzulegen, daß sie für Notfälle bei vorübergehender Sperrung der Hauptzufahrten mit Kraftfahrzeugen benutzt werden können. Die Nutzung als Regelfahrt ist unzulässig.

2. Grenz ein Baugrundstück an Straßenverkehrsflächen ausschließlich zur Erschließung über die Festsetzung "zu erhaltendes oder anzupflanzendes Grün" erfolgen muß, darf eine höchstens 5,0 m breite Zufahrt erstellt werden.

3. Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz auf dem Grundstück außerhalb der Einzäunung anzulegen (vgl. Skizze im Anhang der Begründung). Stellplätze dürfen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie angelegt werden.

4. Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 NBauO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

5. Für Rad- und Fußwege, Stellplätze und Zufahrten sind ausschließlich wasser- und luftdurchlässige Befestigungen zulässig.

6. Sind Flächen mit Gehrechten belastet, gilt dieses Recht zugunsten des Wasserverbandes der im unteren Niederung zu zwecken der Gehölzpflege.

III. Grünordnung

1. Die unbestockten Bereiche der Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. 85 % der Flächen sind als Sträucher und 15 % als Bäume (Stammumfang mindestens 14 cm) zu verwenden. Der Abstand in und zwischen den Reihen muß 1,5 m betragen. Alle Maßnahmen, die der naturnahen Entwicklung der Fläche entgegenwirken, sind untersagt. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzusehen. Die Pflanzliste im grünordnerischen Fachbeitrag ist hier beispielsweise. Im Kronenbereich der zu erhaltenden Gehölze sind Abgrabungen und Geländeaufhöhungen nur insoweit zulässig, als sie zur Herstellung der Oberflächenentwässerung notwendig sind.

2. Für die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte Laubbäume (Stammumfang mindestens 14 cm) zu pflanzen und zu pflegen. Die Arten sind im grünordnerischen Fachbeitrag beschrieben.

3. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (2. Geltungsbereich) soll auf insgesamt 60 % der Fläche, verteilt auf mehrere größere Teilflächen, mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen aufgestockt werden. Vorzusehen sind auf den zu beplantenden Teilflächen 3000 Pflanzen/ha in der Größe von 60 - 80 cm. Die gesamte Fläche ist mit einem Wilschutzzaun zu umgeben. Ausfälle sind zu ersetzen. Die nicht betroffenen Bereiche sollen der Eigenentwicklung überlassen bleiben.

IV. Bodenschutz
1. Zum Schutz des anstehenden humosen Oberbodens ist dieser vor Baubeginn abzuschließen, vorübergehend fachgerecht auf einem Lagerplatz im Plangebiet zwischenzulagern und nach Baufertigstellung auf den beplanten Flächen innerhalb des Plangebietes wieder einzubauen. Überschüssiger humoser Oberboden ist auf eine zugelassene Deponie für Mutterboden zu transportieren. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

2. Das vorhandene Geländeerelief ist zu erhalten. Geländeauf- und -abtrag ist auf den privaten Grundstücken nur zulässig, wenn es zur Herstellung der Gebäude und der Oberflächenentwässerung unbedingt erforderlich ist.

V. Oberflächenentwässerung

1. Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist über Sickermulden und Rohrleitungen den Versickerungsflächen und den offenen Gräben zuzuführen.
2. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.
3. Die Versickerungsmulden und die Versickerungsflächen sind naturnah auszubauen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Aufgrund des § 56 i.V.m. §§ 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 "Moorburg-Ost" nachfolgende besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt.

1.0 Gebäude

1.1 Auf den Teilflächen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 14 und 15 sind Außenwände von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 36 qm in einem Anteil von mindestens 30 % an der Gesamtoberfläche aus Vornauerziegel in den Farben Rot bis Rotbraun (Herstellangaben) auszuführen. Wintergraben sind zulässig. Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 36 qm dürfen bis auf die in 1.7 genannten Einschränkungen frei gestaltet werden.
1.2 Auf den Teilflächen 10 und 14 sind auch Häuser mit einer Außenseite aus Holz zulässig. Blockhäuser sind nicht zulässig. Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 36 qm dürfen bis auf die in 1.7 genannten Einschränkungen frei gestaltet werden.
1.3 Bei Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 36 qm sind Dachneigungen zwischen 30° und 50° herzustellen. Für Wärme und Teilwarme sind Neigungen bis zu 60° zulässig. Dächer von Häusern mit einer Außenseite aus Holz (1.2) dürfen mit Neigungen zwischen 20° und 50° hergestellt werden. Dächer auf Gebäuden mit einer Grundfläche von höchstens 36 qm dürfen bis auf die in 1.7 genannten Einschränkungen frei gestaltet werden.

Inkrafttreten
Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.06.2000 im Amtsblatt Lüneburg 08/2000 bekannt gemacht worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am 20.06.2000 rechtsverbindlich geworden. Der 2. Geltungsbereich (Ausgleichsfläche) des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.08.2000... Im Amtsblatt Lüneburg 10/2000... bekannt gemacht worden. Die den 2. Geltungsbereich betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplans sind damit am 27.08.2000 rechtsverbindlich geworden.

Brietlingen, den Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Brietlingen, den Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Brietlingen, den Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Brietlingen hat in seiner Sitzung am 08.12.1999 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.12.1999 örtlich bekannt gemacht.
Brietlingen, den 28. Aug. 2000

..... Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte für Gemarkung Brietlingen, Flur 3
Maßstab: 1:1000
Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Februar 1999). 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.

Lüneburg, den 19.08.2000
Öffentl. best. Vermessungs-Ing. Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von
MEYER ARC LÜNEBURG Büro für Architektur + Städtebau
Dipl.-Ing. Architekten Heintz Meyer, Sigrid Meyer-Traut, M.Arch.
Neuvestorstraße 3, 21339 Lüneburg, Telefon 04131/243060

Lüneburg, den 5.6.2000
..... Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Brietlingen hat in seiner Sitzung am 08.12.1999 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.12.1999 örtlich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung haben vom 20.12.1999 bis 28.01.2000 gemäß § 3 Abs. 2 und BauGB öffentlich ausgelegen.

Brietlingen, den 28. Aug. 2000
..... Bürgermeister

Satzungsbeschluß
Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Brietlingen in seiner Sitzung am 04.04.2000 die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Brietlingen, den Bürgermeister

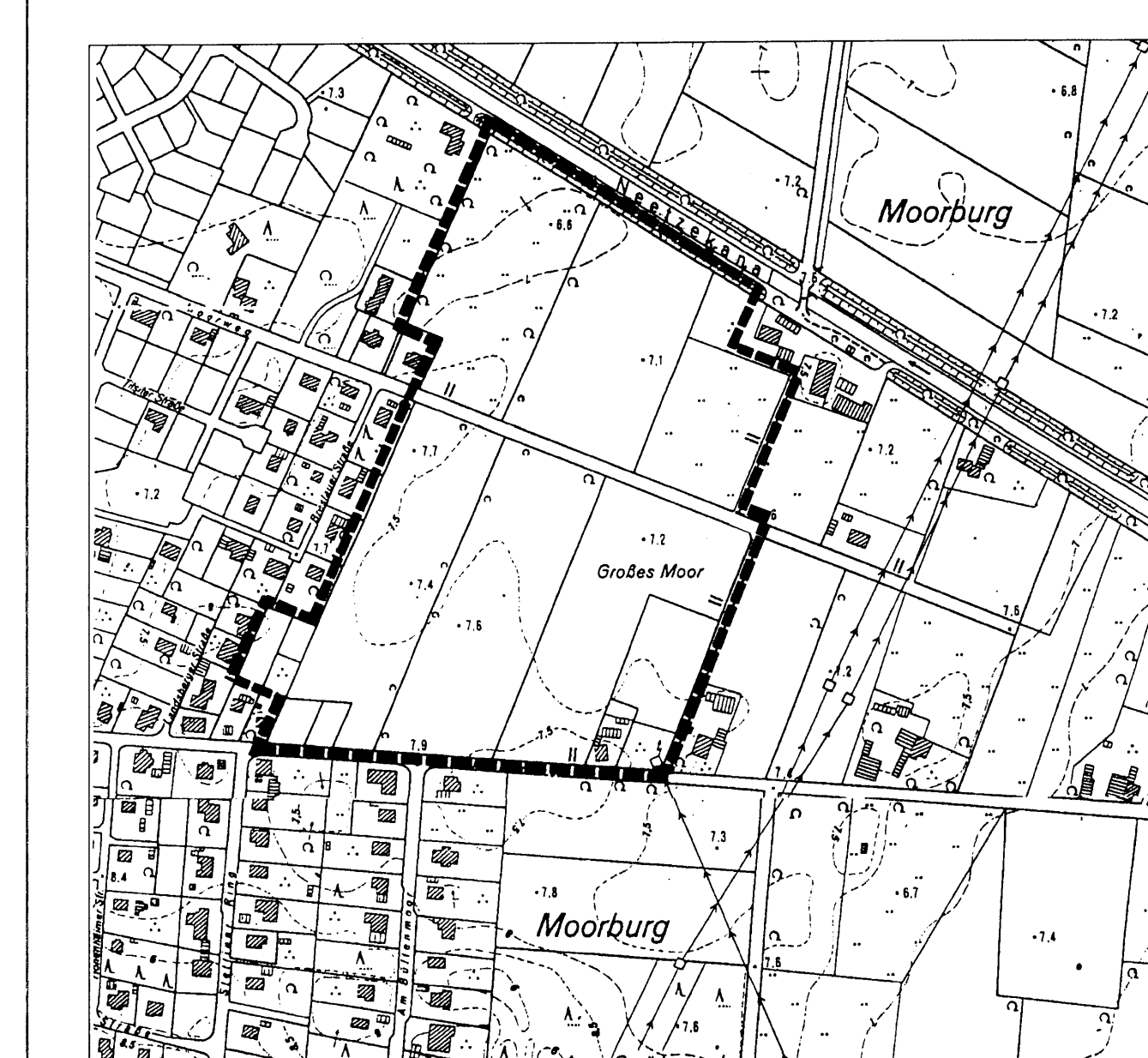
GEMEINDE BRIETLINGEN
LANDKREIS LÜNEBURG



BEBAUUNGSPLAN NR. 11
"MOORBURG-OST"

1. ÄNDERUNG

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Übersichtsplan M 1:5000
MEYER ARC LÜNEBURG BÜRO FÜR ARCHITEKTUR + STÄDTBAU
Neuvestorstraße 3, 21339 Lüneburg Tel. 04131/24306 Fax 37474

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Brietlingen gemäß § 13 BauGB die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Moorburg-Ost" bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Brietlingen, den 28. Aug. 2000
..... Stellvertr. Bürgermeister
..... Bürgermeister

HINWEISE ZUM VERFAHREN

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997
berichtig am 14.01.1998
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
zuletzt geändert am 22.04.1993
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995
zuletzt geändert am 28.05.1996

Durch Rechtskrafterlangung des Bebauungsplans Nr. 11 "Moorburg-Ost" treten die durch ihn überdeckten Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 1 "Am Schierenweg", Nr. 1a "Schierenweg - Ost", Nr. 9 "Am Moorweg - Nord - östliche Teilbereich" und dem Bebauungsplan Nr. 11 "Moorburg - Ost" werden durch den Bebauungsplan Nr. 11 "Moorburg - Ost" rechtsgeltend festgesetzt.

Durch Rechtskrafterlangung der 1. Änderung dieses Bebauungsplans wird die Planzeichnung des Ursprungsplans Bezug genommen.
Die Begründung zur 1. Änderung erläutert die geänderten Teile, auf die nicht geänderten Teile wird in der Begründung des Ursprungsplans Bezug genommen.

1.4 Auf den Teilflächen 8, 11 und 12 sind auch Grundränder mit einer Neigung von mindestens 20° zulässig sowie Außenwandgestaltungen entsprechend 1.1 und 1.2.

1.5 Das Material der Dachdeckung von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 36 qm ist in den Farben Rot bis Rotbraun (Herstellerangaben) auszuführen. Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten sowie Dachbegrünung sind zulässig.

1.6 Dachgauben und/oder Querriegel sind bis zu einer gesamten Länge von maximal 60 % der ihnen zuzurechnenden Hauslänge zulässig. Die Länge einer einzelnen Gaube oder eines einzelnen Querriegels darf nicht mehr als 6,0 m betragen. Der Abstand zwischen Gauben und/oder Querriegeln und zu Giebeln und zu Ortgängen muß mindestens 10,0 m betragen. Die parallel zu den Traufen verlaufenden senkrechten Gaubenflächen sind zu mindestens 80 % mit Fenstern zu besetzen.

1.7 Die Verwendung von Blechen, Kunststoffen, Pappen oder Materialien, die andere vorzuziehen, oder die Verwendung von hochglänzenden oder von glasierten Materialien an sichtbaren Teilen ist nicht zulässig. Die Verwendung von Glas, Solar- und Voltakflächen an Wänden und auf Dachflächen ist zulässig.

2.0 Einfriedungen

2.1 Einfriedungen der Grundstücke zur Straßenverkehrsfläche sind auf der Grenze nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Je vollendeter Meter Abstand zur Grundstücksgrenze darf die Zaunhöhe um 0,5 m erhöht werden bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m.

3.0 Ordnungswidrigkeiten

3.1 Eine Ordnungswidrigkeit begeht, wer dieser Bauvorschrift zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden (§ 91 Abs. 3 und 5 NBauO).