

Gemeinde Kirchgellersen

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 16 „Dorf“, Teil A mit örtlicher Bauvorschrift

Inhalt

Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und textlichen Festsetzungen
Begründung

ABSCHRIFT

Beglaubigung

Es wird hiermit beglaubigt, dass diese
Abschrift mit der Urschrift übereinstimmt.

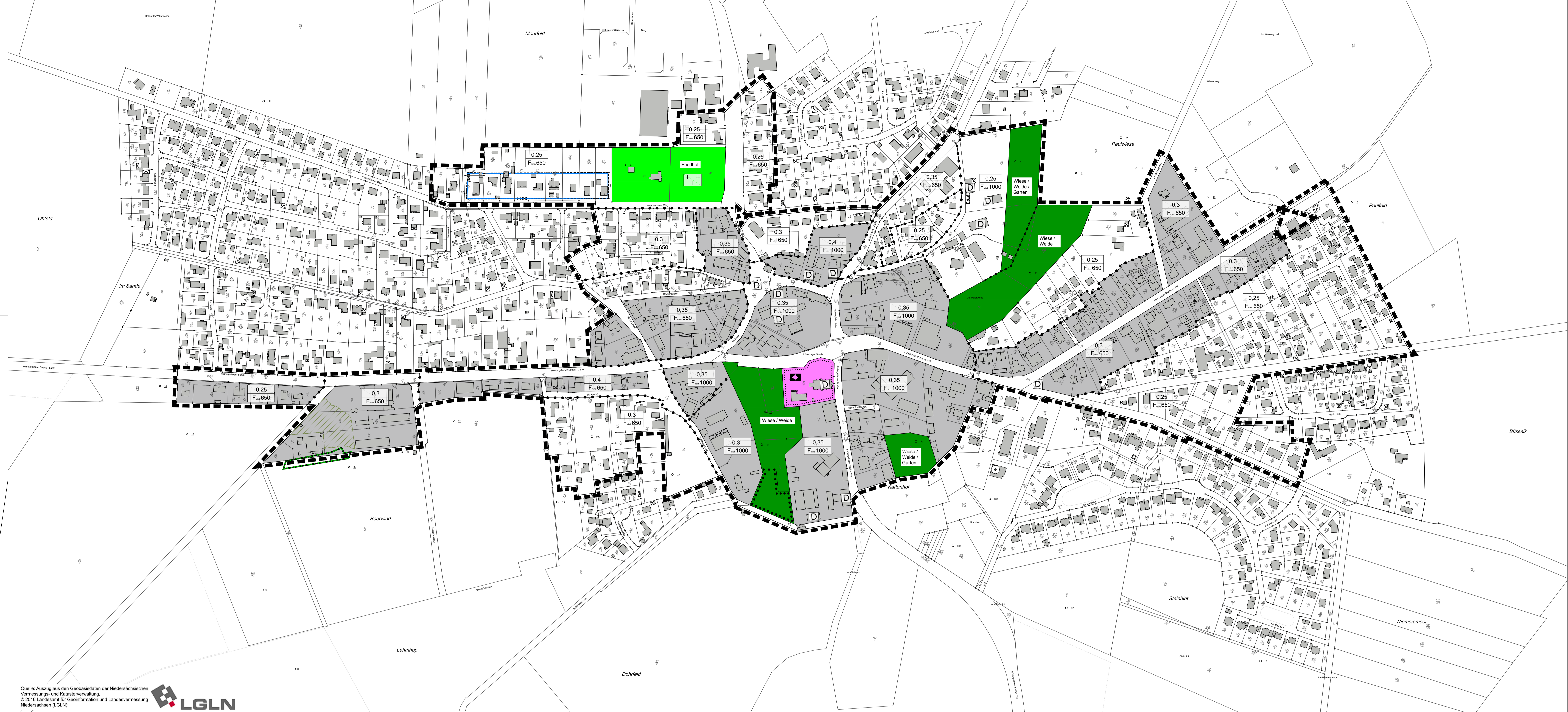
Kirchgellersen, den

.....
Gemeinde Kirchgellersen

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kirchgellersen durch:



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de



- ### Planzeichenerklärung
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
 - z. B. **0,4** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - z. B. **F_{min} 1000** Mindestgröße der Baugrundstücke
 - Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Friedhof
 - Private Grünfläche Zweckbestimmung: siehe Planschrieb
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Umgranzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (Hofgehölz, Eichenhai)
 - Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (Nachrichtliche Übernahme)
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgranzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Kennzeichnung von Teilbereichen des Plangebietes gem. § 1 Nr. 1 Satz 4 der örtlichen Bauvorschrift
 - Nachrichtliche Übernahme
 - Waldfäche gem. § 2 (3) NWaldLG (Stand: August 2017)
 - Umgranzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1 Gemäß § 9 (2b) BauGB werden innerhalb des Plangebietes Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- 1.2 Pro Wohngebäude sind 2 Wohneinheiten zulässig. Ausnahmsweise können weitere Wohneinheiten zugelassen werden, wenn das Verhältnis Grundstücksfläche pro Wohneinheit mindestens 400 qm pro Wohneinheit beträgt.
- 1.3 Die festgesetzte GRZ darf für gewerblich genutzte Stellplatzflächen sowie für landschaftliche und gewerbliche Betriebsflächen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- 1.4 Notwendige Zufahrten zur Erschließung von Grundstücken oder rückwärtigen Gebäuden sind in einer Länge von maximal 40 m und einer Breite von höchstens 3,50 m nicht auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2. Zulässigkeiten im Bestand**
- 2.1 Bei Grundstücken, die kleiner als die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße sind und die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bebaut waren, gilt als Mindestgrundstücksgröße der Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.
- 2.2 Sofern die bereits vorhandene GRZ zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses höher als die festgesetzte war, gilt für das betroffene Grundstück die GRZ des Bestandes vor Satzungsbeschluss.
- 2.3 Sofern zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen ausgestattet waren und das Verhältnis Grundstücksfläche pro Wohneinheit unter 400 qm pro Wohneinheit betrug, gilt als maximale Anzahl der Wohneinheiten der Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.
- 3. Grünordnung**
- Die privaten Grünflächen „Wiese / Weide / Garten“ können gärtnerisch gestaltet werden. Hausliche sind allgemein zulässig. Weiterhin sind Nebengebäude, die der Gartenutzung oder Kleintierhaltung dienen (wie z.B. ein Pavillon, Gartengerätehaus, Hundezwinger) bis zu einer Größe von 10 qm zulässig. Eine parkartige Gestaltung mit fremdländischen Gehölzen ist nicht zulässig.
- Auf den privaten Grünflächen „Wiese / Weide“ und „Wiese / Weide / Garten“ sind Nebengebäude zum Zwecke der Kleintier- oder Pferdehaltung (wie z.B. Stall- und Wirtschaftsgebäude oder Weideunterstände) bis zu einer Größe von 60 m² zulässig.
- Örtliche Bauvorschrift**
- gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung
- § 1 Dächer von Hauptgebäuden**
- (1) Innerhalb des Plangebietes sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel der gegenüberliegenden Dachflächen zulässig. Der Neigungswinkel der Hauptdachflächen wird zwischen 30° und 50° festgesetzt. Krüppelwälder sind bis 60° zulässig.
- Für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sowie für rein gewerblich genutzte Gebäude auf 300 qm Grundfläche sind auch geringere Dachneigungen bis zu mindestens 15° zulässig.
- Außerhalb der grau unterlegten Teilbereiche des Plangebietes sind zusätzlich auch Zeltdächer und versetzte Putzdächer sowie Dachneigungen bis zu mindestens 20° zulässig.

- Für Vordächer, Dächer von untergeordneten Bauteilen, wie Erker, kleine Giebel (Zwerchhäuser) sind ausnahmsweise Über- oder Unterschreitungen der festgesetzten Dachneigung zulässig.
- (2) „Negativguben“ bzw. Dachschneitte sind nur zulässig, soweit sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.
- (3) Dachgauben, Zwerchgiebel, Dachschneitte und Dachfenster dürfen in ihrer Summe nicht länger als 2/3 der Traufhöhe der zuzuordnenden Dachseite sein.
- (4) Als Dachdeckungsmaterial für Hauptgebäude sind nur nicht glänzende Tonpfannen oder Betonschafsteine zulässig. Zusätzlich sind Reet- und Gründächer zulässig. Für landschaftliche Wirtschaftsgebäude und ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude sind auch andere als die oben genannten Materialien zulässig, wenn sie nicht glänzend sind und die nachfolgend unter 5. angeführten Farben einhalten.
- (5) Als Farböne des Dachdeckungsmaterials sind nur rot bis rotbraun (Empfehlung RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche) sowie anthrazit (Empfehlung RAL Nr. 7015, 7016 oder ähnliche) zulässig. Dies gilt nicht für Solarelemente, Dachflächenfenster und Wintergärten.
- (6) Solartechnische Anlagen sind zulässig, soweit sie einen Abstand von mindestens 0,75 m zum First, zur Traufe und zu den Ortsgängen einhalten, also nicht über die Dachränder hinausragen.
- § 2 Fassaden von Hauptgebäuden**
- (1) Als Material für die Ansichtflächen der Außenwände sind nur zulässig:
- Sicht- oder Verblendenmauerwerk in den Farbönen rot bis rotbraun. (RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche),
 - Holztafeln mit Ausfachungen in Mauerwerk in den o.a. Farbönen,
 - als Gestaltelmente maximal 40% naturfarbene, bzw. in gedeckten Farbönen gestrichenes Holzwerkleistungen (Grau Töne: RAL Nr. 7038, 7040, 7042, 7046 oder ähnliche, Blau Töne: RAL 5014, 5024 und ähnliche, Grün Töne: RAL 6011, 6021 oder ähnliche, Rot bis Rotbraun Töne: RAL 3003, 3004, 3011, 3016 oder ähnliche) oder maximal 30% in gedeckten Farbönen gehaltenen Putz (Töne: RAL Nr. Lichtgrau 7035 oder ähnliche, Perlweiß 1013, Hellelfenbein 1015 oder ähnliche).
- (2) Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude können auch mit reinen Holzwerkleistungen hergestellt werden. Soweit die Gebäude einen Abstand von mindestens 15 m zum öffentlichen Straßenraum einhalten sind unter Beachtung der unter 1. genannten Farbgebung auch andere Materialien zulässig.
- § 3 Einfriedigungen**
- Auf den privaten Grundstücken ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen als Einfriedung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum und gegenüber den privaten Grünflächen Wiese / Weide unzulässig.
- Einfriedigungen dürfen zur Straßenseite eine Höhe von maximal 1,50 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind lebende Hecken.
- Ortsübliche Einfriedigungen der privaten Grünflächen „Wiese / Weide / Garten“ sind zulässig.
- § 4 Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Bewegliche oder wechselnde Lichtquellen sind unzulässig.
- § 5 Abwägungen**
- (1) Für bestehende Gebäude, die nicht diesen Regeln entsprechen, sind An- und Umbauten

- im bisherigen Material sowie Abweichungen hinsichtlich der festgesetzten Dachneigungen zulässig.
- (2) Weitere Abweichungen von den Vorschriften der §§ 1 bis 4 dieser Satzung sind gemäß § 66 (5) NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen oder baugestalterischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- (3) Bestimmungen und Anforderungen aufgrund des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes gehen den Bestimmungen dieser Satzung vor. Gebäude in der Umgebung von Baudenkmälern (§ 4 NDSchG) dürfen gemäß § 8 NDSchG das Erscheinungsbild des betreffenden Denkmals nicht beeinträchtigen.
- § 6 Ordnungswidrigkeiten**
- Gemäß § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
- Hinweise**
- Neben den Bestimmungen dieses Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB, d.h. wenn z.B. die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt ist, gilt bzgl. der Art der baulichen Nutzung § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Dies gilt auch für die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Geschossigkeit bzw. Höhenentwicklung.
 - Für Baudenkmale und in der Umgebung von Baudenkmälern gelten die Anforderungen der §§ 6 und 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG).
 - Für den Fall, dass bei der Durchführung von Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege hingewiesen. Der Bodenturf oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenturfes zu schützen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG).
 - Die Festsetzungen, Beschränkungen und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wassernetz Westergellersen vom 11.12.1991 sind zu beachten. Insbesondere: Der Bau von Tankstellen mit einem unterirdischen Lagervolumen von über 40 m³ Treibstoff ist im Wasserschutzgebiet verboten. Der Einbau von Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen sowie von Wärmepumpen mit Erdsonnen ist gemäß § 2 (5) Ziffer 41 der Wasserschutzgebietsverordnung im Wasserschutzgebiet verboten.
 - Rechtsgrundlagen sind
 - das **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017,
 - die **Baunutzungsverordnung (BaunVO)** vom 21.11.2017,
 - die **Planzonenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990,
 - die **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 03.04.2012,
 jeweils in der aktuellen Fassung

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 10 LVm, § 34 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Kirchgellersen den Bebauungsplan Nr. 16 "Dorf", Teil A mit örtlicher Bauvorschrift bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Kirchgellersen, den 27.03.2018

Gemeinde Kirchgellersen Siegel

gez. Jürgen Hövermann
- Bürgermeister -

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchgellersen hat in seiner Sitzung am 01.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Kirchgellersen, den 27.03.2018

Kirchgellersen, den 27.03.2018

gez. Jürgen Hövermann Siegel
- Bürgermeister -

Planunterlagen

Planunterlagen: Liegenschaftskarte
Gemeinde Kirchgellersen, Fluren 1-5
Maßstab: 1 : 2000

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: L4-394, Stand: 11.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den 05.04.2018

gez. C. Schröder Siegel
- Katasteramt Lüneburg -

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro
Schiffenstraße 15
21030 Lüneburg
Tel. 49 43 122 19 40
www.patt-plan.de

Lüneburg, den 23.3.2018

gez. F. Patt Siegel
- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Kirchgellersen hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.6.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 11.07.2016 bis 12.08.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Kirchgellersen, den 27.03.2018

Kirchgellersen, den 27.03.2018

gez. Jürgen Hövermann Siegel
- Bürgermeister -

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Kirchgellersen hat in seiner Sitzung am 31.3.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 10.04.2017 bis 10.05.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB LVm, § 4a (3) Satz 2 und 3 BauGB öffentlich ausliegen.

Kirchgellersen, den 27.03.2018

Kirchgellersen, den 27.03.2018

gez. Jürgen Hövermann Siegel
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchgellersen hat in seiner Sitzung am 26.3.2018 den Bebauungsplan Nr. 16 "Dorf", Teil A mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kirchgellersen, den 27.03.2018

Kirchgellersen, den 27.03.2018

gez. Jürgen Hövermann Siegel
- Bürgermeister -

Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 "Dorf", Teil A mit örtlicher Bauvorschrift wird hiermit ausfertigt.

Kirchgellersen, den 27.03.2018

Kirchgellersen, den 27.03.2018

gez. Jürgen Hövermann Siegel
- Bürgermeister -

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 16 "Dorf", Teil A mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.04.2018 im Amtsblatt Nr. 6a für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 23.04.2018 rechtsverbindlich geworden.

Kirchgellersen, den 24.04.2018

Kirchgellersen, den 24.04.2018

gez. Jürgen Hövermann Siegel
- Bürgermeister -

Mängel der Abwägung

Innenhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Kirchgellersen, den 24.04.2018

Kirchgellersen, den 24.04.2018

gez. Jürgen Hövermann Siegel
- Bürgermeister -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innenhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Kirchgellersen, den 24.04.2018

Kirchgellersen, den 24.04.2018

gez. Jürgen Hövermann Siegel
- Bürgermeister -

Gemeinde Kirchgellersen
Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 16 "Dorf", Teil A
mit örtlicher Bauvorschrift

Abtschrift

Planungsbüro
Schiffenstraße 15
21030 Lüneburg
Tel. 49 43 122 19 40
www.patt-plan.de

M. 1 : 2.000

Gemeinde Kirchgellersen

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 16 „Dorf“ Teil A mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

ABSCHRIFT

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kirchgellersen durch:



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel	3
2. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes	4
3. Übergeordnete Planungen	4
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Denkmalschutz	6
3.4 Wasserschutzgebiet	6
4. Vorhandene angrenzende Bebauungspläne.....	7
5. Festsetzungen und deren Auswirkungen	7
5.1 Art der baulichen Nutzung / Vergnügungsstätten.....	7
5.2 Maß der Bebauung	8
5.3 Baugrenze	10
5.4 Örtliche Bauvorschrift	10
5.5 Grünflächen und Grünordnung / Wald	12
6. Bauleitplanerisches Verfahren	14

Anlagen

- Bestandspläne
 - Dachformen und –Dachfarben
 - Fassadenmaterial und Fassadenfarbe
- Forstwirtschaftliches Gutachten

1. ANLASS UND ZIEL

Der historische Ortskern von Kirchzellern sowie die sich anschließenden Siedlungsbereiche entlang und zwischen den alten Landstraßen werden bisher durch keinen Bebauungsplan abgedeckt. Nunmehr soll für diesen gesamten unbeplanten Innenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die ursprüngliche Bebauung bis zur ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts umfasst die alte Dorflage mit den alten Hofstellen sowie die Bebauung längs der Lüneburger Straße. Nach dem 2. Weltkrieg erfolgte eine weitere Siedlungsentwicklung im Westen entlang der Westergellerser Straße sowie bis hin zum Wappenhorner Weg. Ebenfalls wurden die Bereiche zwischen Lüneburger Straße und Heiligenthaler Straße nach und nach bebaut. Auch nördlich des alten Ortskerns setzte eine verstärkte Siedlungsentwicklung nördlich der Dachtmisser Straße ein. Während einige dieser Siedlungsgebiete durch Bebauungspläne planmäßig erschlossen und bebaut wurden, gab es dennoch große Bereiche, in denen die Siedlungsentwicklung sukzessive und ohne aktive planungsrechtliche Steuerung durch die Gemeinde auf der Grundlage des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ verlief. Diese allmähliche Nachverdichtung verlief und verläuft teilweise sehr inhomogen und führt zu verschiedenen städtebaulichen Problemen, wie hohe Verdichtung zum Teil in zurückliegenden Bereichen, ungeordnete Erschließung, sehr kleine Grundstücke, teilweise fehlende gestalterische Einfügung in vorhandene Bausubstanz bzw. in den dörflichen Charakter.

Trotz dieser teilweise vorhandenen Probleme ist das Plangebiet aber immer noch ländlich geprägt und wird insgesamt noch in großen Teilen von einer regionaltypischen Baustruktur geprägt. Dies gilt vor allem für den landwirtschaftlich geprägten Ortskern, aber auch für die übrigen Siedlungsbereiche, die die in Nordostniedersachsen typischen Baumerkmale der ländlichen Siedlungen aufweisen.

Um für die Zukunft eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicher zu stellen, die auch weiterhin Kirchzellern als ein typischer Ort für diese Region um Lüneburg erhält, wird dieser einfache Bebauungsplan (§ 30 BauGB) aufgestellt.

Ziel der Planung ist es, unter Wahrung des Gebietscharakters eine städtebaulich geordnete Verdichtung zu ermöglichen, wobei insbesondere folgende Teilziele angestrebt werden:

- Ausschluss von Vergnügungsstätten
- Möglichst geringe Beeinträchtigung der Nachbarschaft
- Wahrung der Siedlungsstruktur
- Erhaltung eines harmonischen Ortsbildes
- Begrenzung der Versiegelung
- Begrenzung des Oberflächenwasserabflusses.

Diese Ziele sollen mit wenigen Festsetzungen im Bebauungsplan und der begleitenden örtlichen Bauvorschrift erreicht werden, wobei nur ein Rahmen gesetzt werden soll.

Da der Zulässigkeitsmaßstab der vorhandenen Bebauung im Wesentlichen beibehalten wird, und mit diesem Bebauungsplan auch keine die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Veränderungsverfahren gemäß § 13 BauGB.

Aufgrund der o.g. Zielsetzung wird der sich aus der Planung ergebene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Er leitet sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umge-

bung ab. Die Gemeinde bereitet durch die geplanten Festsetzungen auch keine voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes vor. Es besteht somit kein Kompensationsanfordernis im Sinne der der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB.

Hinweis:

Da mit diesem Bebauungsplan keine Verkehrsflächen festgesetzt werden handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB, d.h. im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben neben den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes weiterhin nach § 34 oder § 35 BauGB.

2. LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das etwa 54 ha große Plangebiet umfasst sämtliche bebauten Flächen von Kirchzellern, die bisher nicht durch Bebauungspläne überplant sind. Die Abgrenzung ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



Der getönte Bereich umfasst den Kernbereich des Dorfes sowie die ältere Bebauung längs der Lüneburger und der Westergellerser Straße. Hier ist der historische Charakter des Dorfes Kirchzellern mit relativ großer Nutzungsvielfalt (Landwirtschaft, Gewerbe, Wohnen) noch zu erkennen.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

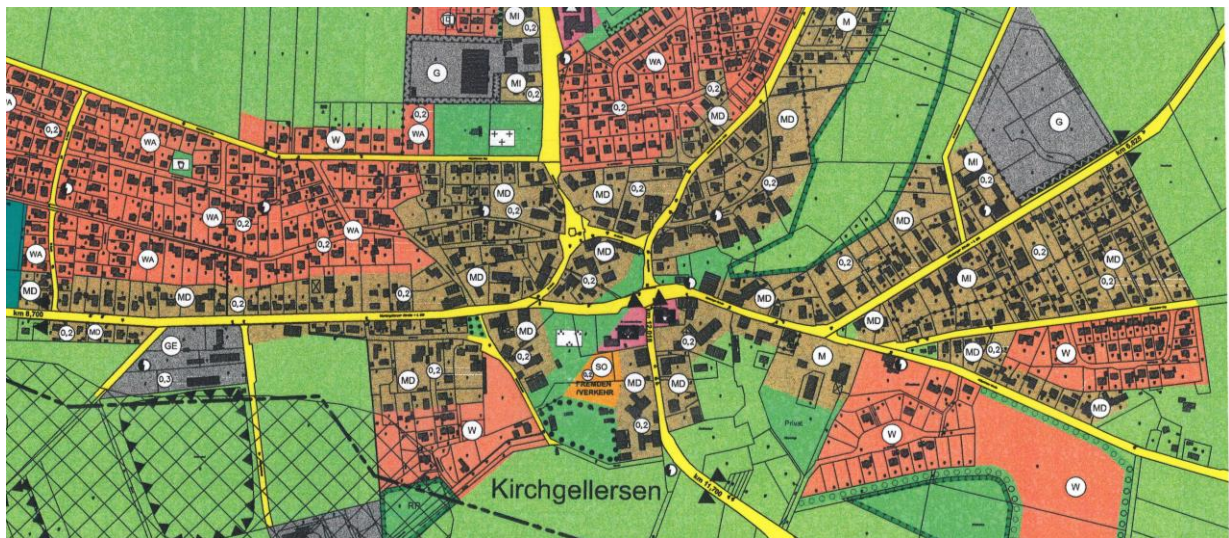
Die zeichnerische Darstellung des RROP weist Kirchzellern die Schwerpunktaufgabe Sicherung vorhandener Infrastruktur zu. Textlich wird hierzu ausgeführt, dass vorhandene Infrastrukturfunktionen möglichst gesichert werden. Dies gilt insbesondere für Grundschulen und Nahversorgungseinrichtungen. Die Ergänzung von derartigen Funktionen dürfen jedoch benachbarte Grundzentren nicht beeinträchtigen.

Die Landes- sowie die Kreisstraßen sind Hauptstraßen mit regionaler Bedeutung, wobei die Trasse der Landesstraße mit regional bedeutsamem Busverkehr belegt ist. Kirchgellersen liegt auf der westlichen Siedlungsentwicklungssachse, die durch die Schnellbuslinie gut an das ÖPNV-Netz angebunden ist.

Weiterhin liegt nahezu die gesamte bebaute Ortslage in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Außerdem liegen am westlichen und südlichen Ortsrand Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet verschiedene Baugebietsflächen dar. Es handelt sich im Einzelnen um WA, MD, MI und GE. Kleine Flächen werden auch als Wohnbaufläche (W) oder gemischte Baufläche (M) dargestellt. Zudem liegt innerorts südlich der Kirche eine Sondergebietsfläche für Fremdenverkehr. Ortsbildprägende Grünzüge werden zudem als Grünflächen dargestellt, z.T. mit einem Erhaltungsgebot für Baumbestand.



Ausschnitt aus dem digitalisierten Flächennutzungsplan, Ortslage Kirchgellersen

Da die Art der Nutzung in diesem einfachen Bebauungsplan nicht geregelt wird, entstehen insofern keine Abweichungen zum Flächennutzungsplan.

Die festgesetzten Grünflächen weichen in kleinen Teilbereichen von den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen ab. Dies resultiert zum einen aus der konkreten Planung in einem größeren Maßstab, zum anderen ergeben sich Abweichungen aufgrund der zeitlichen Entwicklung. Manche Grünflächendarstellung des Flächennutzungsplans ist zwischenzeitlich bebaut bzw. versiegelt worden, wie z.B. der ehemalige Schlecker-Markt mit angrenzenden Stellplatzflächen. In anderen Bereichen wird mit der detaillierteren Betrachtung des Bebauungsplans die Abgrenzung der Grünflächen konkreter gefasst und damit der Örtlichkeit bzw. dem aktuellen Planungswillen angepasst. Somit ergeben sich zwar im Detail Differenzen zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, die Grundzüge der vorbereitenden Bauleitplanung sind aber beachtet, die Grünflächen sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan sind noch zahlreiche Flächen mit einer Geschossflächenzahl-(GFZ)-Darstellung belegt. Diese beträgt grundsätzlich 0,2 und entspricht damit in keiner Weise mehr heutigen Vorstellungen. Vor Ort liegt die tatsächliche GFZ in fast allen Bereichen höher, zum Teil sogar doppelt so hoch. Außerdem hat der Belang „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ in den letzten Jahren erheblich an Bedeutung hinzugewonnen. Bereits

bebaute Flächen werden deshalb intensiver genutzt um im Gegenzug Neuversiegelungen im Außenbereich zu vermeiden. Insofern sind auch hier bei der Beurteilung der Festsetzungen des Bebauungsplans die zeitlich bedingten Entwicklungssprünge in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplans beachtet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

3.3 Denkmalschutz

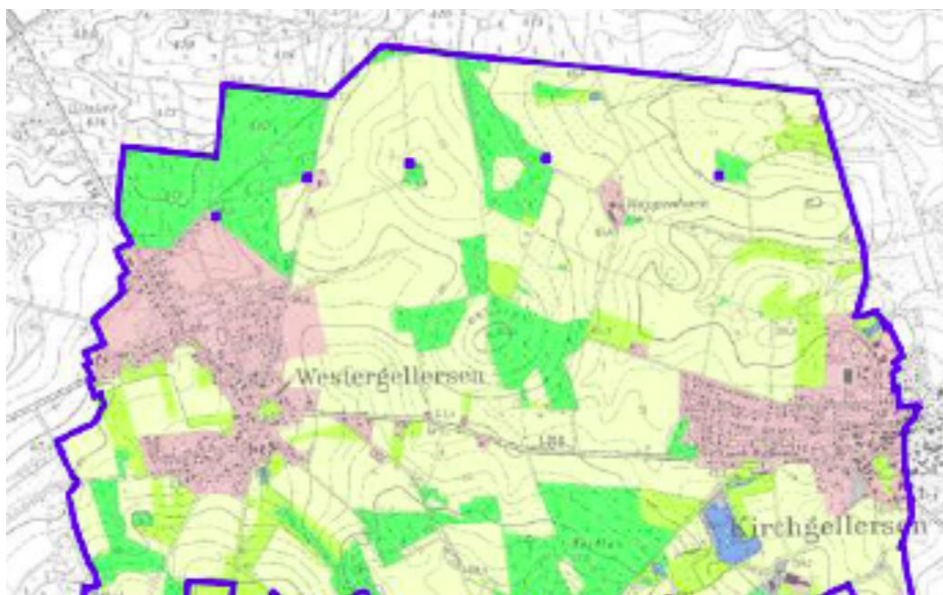
Neben der Kirche und zwei Denkmalen (Kriegerdenkmal Im Dorfe und Lüneburger Straße/Heiligenthaler Straße) stehen verschiedene landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude unter Denkmalschutz. Sie sind im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen.

3.4 Wasserschutzgebiet

Der Ostteil des Siedlungsbereiches befindet sich im Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Westergellersen. Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die Festsetzungen, Beschränkungen und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Westergellersen vom 11.12.1991 zu beachten sind.

Insbesondere wird auf folgendes hingewiesen:

- Laut der Wasserschutzgebietsverordnung ist der Bau von Tankstellen mit einem unterirdischen Lagervolumen von über 40 m³ Treibstoff im Wasserschutzgebiet verboten.
- Der Einbau von Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen sowie von Wärmepumpen mit Erdsonden ist gemäß § 2 (5) Ziffer 41 der Wasserschutzgebietsverordnung im Wasserschutzgebiet verboten.
- Um den Eintrag von Metallkonzentrationen in das Grundwasser oder Oberflächenwasser – insbesondere auch im Wasserschutzgebiet – zu unterbinden sind Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall nicht zulässig (entsprechend den Handlungsempfehlungen für den Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall, Merkblatt DWA-M 153 5.3.2).



Nördliche Abgrenzung des Wasserschutzgebietes

4. VORHANDENE ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE

Der Bebauungsplan Dorf wird an zahlreichen Randbereichen von verschiedenen Bebauungsplänen begrenzt. Die festgesetzte GRZ dieser Pläne liegt meist zwischen 0,2 und 0,25. Nur im Südwesten nördlich der Schützenstraße grenzt ein Gebiet mit 0,3 und im Nordosten ein Gebiet mit 0,4 an das Plangebiet an.

Die Geschossigkeit ist in allen angrenzenden WA- und MI-Gebieten eingeschossig. Nur im MD-Gebiet südlich der Einmündung Heilighenthaler Straße in die Lüneburger Straße ist eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Abweichungen ergeben sich auch für die Gewerbegebiete.

5. FESTSETZUNGEN UND DEREN AUSWIRKUNGEN

Um hinsichtlich der angestrebten Ziele, die Grundstücksgröße, die Dichte und die Gestaltung der zukünftigen Baustruktur zu regeln, eine fundierte Grundlage zu haben, wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme des Plangebietes erarbeitet.

Aufgenommen wurden folgende Strukturmerkmale:

- Grundstücksgröße
- Grundflächenzahl (GRZ) bezogen auf die in der Kartengrundlage dargestellten Hauptgebäude
- Fassaden: Material und Farbe
- Dachlandschaft: Dachform, Dachfarbe und Material

Die Bestandspläne zu den Fassaden und der Dachlandschaft befinden sich in verkleinerter Form in der Anlage zu dieser Begründung, sind in der Gemeindeverwaltung aber auch in einem größeren Maßstab einsehbar.

5.1 Art der baulichen Nutzung / Vergnügungsstätten

Die historische Kirche sowie das benachbarte Pfarrhaus werden als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Für alle übrigen bebauten Bereiche werden keine Baugebiete festgesetzt, so dass sich die Zulässigkeit der Nutzung gemäß § 34 BauGB aus der Eigenart der näheren Umgebung ergibt, wodurch einerseits eine relativ große Nutzungsvielfalt ermöglicht wird, andererseits aber die vorhandene Wohnnutzung bzgl. der Immissionsbelastung zu beachten ist.

Ein wichtiges Ziel des Bebauungsplans ist es, Vergnügungsstätten im gewachsenen Innenbereich auszuschließen. Sie erzeugen erfahrungsgemäß relativ viel Verkehr insbesondere auch in den Abend- und Nachtstunden, wodurch entsprechende Immissionen verbunden sind. Außerdem fügen sie sich nicht in die Charakteristik des Dorfes ein. Zudem können sie nur rentabel betrieben werden, wenn der Einzugsbereich deutlich über Kirchzellern hinausragt. Insofern haben sie eine überörtliche Bedeutung und entsprechen eigentlich nicht der raumordnerischen Funktion von Kirchzellern. Kirchzellern möchte Vergnügungsstätten deshalb nicht in den Gebieten ansiedeln, die u.a. auch von Wohnbebauung geprägt werden, sondern hält eine Ansiedlung von diesen Nutzungen in einem Gewerbegebiet für sinnvoll. Im Gewerbegebiet Schützenstraße sind deshalb Vergnügungsstätten auch nicht ausgeschlossen worden.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 wird deshalb auf der Grundlage von § 9 (2b) BauGB geregelt, dass Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen werden.

5.2 Maß der Bebauung

Ziel der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist es, eine Obergrenze für die Mindestgrundstücksgröße und der Dichte der Bebauung hinsichtlich der überbaubaren Fläche und der Zahl der Wohneinheiten zu definieren, um die siedlungsstrukturelle Eigenart Kirchzellens, die sich u.a. aus diesen Parametern ergibt, auch in Zukunft zu bewahren. Dabei muss die Gemeinde zwischen den Belangen der Baukultur, des Orts- und Landschaftsbildes und den Belangen z.B. der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung abwägen.

Aufgrund der unterschiedlichen Strukturen und des relativ großen Plangebietes werden entsprechend Baublöcke festgelegt, in denen in Abhängigkeit der örtlichen Baudichte und der Lage innerhalb des Dorfes die Baudichte über die GRZ und die Größe der Baugrundstücke über eine Mindestgrundstücksgröße definiert werden.

Mindestgrundstücksgröße

Im historischen Ortskern sind aufgrund der ehemals überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung zum Teil noch sehr große Grundstücke anzutreffen. Diese Struktur soll durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² gesichert werden. Eine Aufteilung großer ehemaliger Hofflächen in zahlreiche kleine Grundstücke würde die Großzügigkeit und damit den besonderen Charakter des Dorfkernes beeinträchtigen. Der Gemeinde ist bewusst, dass auch ein Komplettabriss einer Hofstelle und dessen Neuauftellung in 1.000 qm große Einzelgrundstücke zum einen durch diesen Bebauungsplan nicht verhindert werden kann und zum anderen auf jeden Fall eine deutliche Zäsur im Ortsbild von Kirchzellern darstellen würde. Mit dieser Festsetzung ist aber mindestens gewährleistet, dass die großzügige Grundstücksstruktur des Ortskerns bestehen bleibt, auch wenn die neu zu bildenden Grundstücke deutlich kleiner werden können als eine zusammenhängende Hoffläche. Die Gemeinde ist der Ansicht, durch diese Festsetzung einen Kompromiss zwischen den Ansprüchen der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Ortskerns und der Möglichkeit des Erwerbs von Baugrundstücken weiter Teile der Bevölkerung auch in diesen besonderen Lagen getroffen zu haben.

Die gewünschte größere Nutzungsvielfalt im Ortskern erfordert zudem auch größere Grundstücke, da nur auf solchen Grundstücken größere Gebäude sowie Nebengebäude erstellt werden können, ohne dass sich insgesamt eine zu hohe Dichte ergibt.

Auch in den übrigen Bereichen des Bebauungsplans soll eine Mindestgrundstücksgröße verhindern, dass eine Grundstücksstruktur entsteht, die eher innerstädtischen Wohnen statt der in Kirchzellern vorherrschenden ländlich geprägten Einzelhausbebauung entspricht. Vor dem Hintergrund der Bestandsanalyse der Grundstücksgrößen ist die Gemeinde der Ansicht, dass mit einer Mindestgrundstücksgröße von 650 qm sowohl dem Belang nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden als auch dem Belang nach Sicherung prägender Strukturmerkmale Rechnung getragen wird. Da auch auf diesen kleinen Grundstücken generell Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten entstehen können, ist auch sichergestellt, dass auch auf diesen Grundstücken bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Baudichte wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Sie legt den Anteil fest, der an dem jeweiligen Baugrundstück mit Hauptgebäuden bebaut werden darf. Nebengebäude, Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten dürfen die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschreiten. Diese zulässigen Überschreitungen werden häufig als GRZ-2 bezeichnet. Durch die Begrenzung der zulässigen Überbauung wird sichergestellt, dass der verbleibende Anteil nicht versiegelt werden darf.

In Anlehnung an die in den angrenzenden Bebauungsplänen überwiegend festgesetzte GRZ von 0,20 bis 0,25 und vor dem Hintergrund der Bestandsanalyse zur GRZ wird für die vorwiegend wohnbaulich geprägten Bereiche eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Dies sichert eine

relativ großzügige Bebauung, und lässt in den meisten Fällen eine Erweiterung bzw. Ergänzung vorhandener Gebäude zu.

Im Ortskern und direkt angrenzenden Bereichen ist oftmals eine deutlich dichtere Bebauung anzutreffen. Dies resultiert aus den zum Teil größeren Wohngebäuden bzw. Wohn-Wirtschaftsgebäuden und der teilweisen hohen Anzahl an Nebengebäuden, die auch als Hauptgebäude zu definieren sind (Stallungen, Scheunen etc.). Hier wird deshalb für die GRZ überwiegend auf 0,35 festgesetzt.

In Übergangsbereichen und in den östlich gelegenen Baublöcken an der Lüneburger Straße wird eine mittlere GRZ von 0,3 festgesetzt, da hier bereits aufgrund der teilweise gewerblichen Nutzung verschiedentlich eine höhere GRZ als 0,25 vorhanden ist. Im Westen von Kirchgellersen sind an der Lüneburger Straße verschiedentlich Grundstücke anzutreffen, deren GRZ sehr hoch ist, weshalb hier die GRZ auf 0,4 festgesetzt wird.

Gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe haben häufig größere Freiflächen, die versiegelt sind. Sie werden z.B. als Betriebsfreiflächen (z.B. als Rangierflächen) oder Stellplatzflächen benötigt. Diese versiegelten Flächen halten regelmäßig die vorgegebene relativ niedrige GRZ-2 nicht ein. Um diese Betriebe in ihrem Bestand zu sichern und um Neuansiedlungen für diese speziellen Nutzungen zu ermöglichen wird gemäß textlicher Festsetzung geregelt, dass für gewerblich genutzte Stellplatzflächen sowie für landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsfreiflächen die GRZ bis 0,8 überschritten werden darf.

Um auch tiefere Grundstücksbereiche ohne Probleme mit der GRZ bebauen zu können, wird zusätzlich festgesetzt, dass notwendige Zufahrten zur Erschließung von Grundstücken oder rückwärtigen Gebäuden in einer Länge von maximal 40 m und einer Breite von höchstens 3,50 m nicht auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen sind.

Damit ist gewährleistet, dass tiefer gelegene Grundstücke oder Grundstücksbereiche nicht schlechter gestellt sind als Grundstücke, die direkt an den Erschließungsstraßen liegen. Hinweis: Um Unklarheiten zu vermeiden, was eine „notwendige Zufahrt“ ist wird klargestellt, dass diese Regelung generell angewendet werden darf für Zufahrten z.B. zur Garage oder zu Stellplätzen.

Die Grundflächenzahl regelt den höchstzulässigen Versiegelungsgrad des Baugrundstückes. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß § 96 (3) des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) verpflichtet sind das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu beseitigen. In der Regel bedeutet dies, dass das Wasser zur Versickerung gebracht wird sofern die Boden- und Grundwasserhältnisse dies zulassen.

Zahl der Wohneinheiten

Mehrfamilien- bzw. Appartementshäuser auf kleinen Grundstücken wirken in dem eher dörflich geprägten Kirchgellersen als Fremdkörper. Es wird deshalb textlich festgesetzt, dass pro Wohngebäude nur zwei Wohnungen zulässig sind. Um aber bei größeren Grundstücken im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden auch eine größere Anzahl von Wohnungen zu ermöglichen, wird zusätzlich festgesetzt, dass je 400 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist. Damit können also auch Mehrfamilienhäuser entstehen, allerdings muss dann auch die zugehörige Freifläche vorhanden sein. Für beispielsweise drei Wohneinheiten wäre also ein mindestens 1.200 m² großes Baugrundstück notwendig.

Diese Einschränkung soll nicht bei einer Umnutzung von dorftypischer historischer Bausubstanz gelten solange durch die Umnutzung der Charakter der betroffenen Gebäude nicht wesentlich verändert wird. Damit soll ein Anreiz gegeben werden, diese eher zu erhalten, statt abzureißen und anstelle der historischen Bausubstanz ein neuzeitliches Wohngebäude zu errichten.

Bestandsschutz

Die oben beschriebenen Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße, GRZ und Anzahl zulässiger Wohneinheiten orientieren sich zwar an den örtlich vorhandenen Gegebenheiten. Im Einzelfall gibt es jedoch bereits bebaute Grundstücke, wo diese Festsetzungen nicht eingehalten werden. Diese Grundstücke besitzen Bestandsschutz. Damit dieser Bestandsschutz aber auch bei Umnutzungen oder auch bei Verlust z.B. durch Brand weiterhin gilt, wird durch textliche Festsetzungen die Zulässigkeit im Bestand besonders geregelt. Bezüglich der Mindestgrundstücksgröße, der GRZ und der zulässigen Wohneinheiten gilt deshalb abweichend jeweils der Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

5.3 Baugrenze

Entlang des Wappenhorner Weges befinden sich sehr tiefe Grundstücksbereiche. Die Bebauung dieser Grundstücksbereiche mit Hauptgebäuden soll allerdings nicht über die Bebauung im Bereich des übrigen Wappenhorner Weges hinausgehen. Um dies klarzustellen und auch um im östlichen Teilbereich einen angemessenen Abstand von Hauptgebäuden zum nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb zu erzielen, wird hier zusätzlich eine Baugrenze festgesetzt, die die mit Hauptgebäuden überbaubare Grundstücksfläche klar definiert.

In allen anderen Bereichen definiert sich die überbaubare Fläche nach § 34 (1) BauGB.

5.4 Örtliche Bauvorschrift

Um die gestalterische Einfügung der Neubebauung in das vorhandene Ortsbild sicherzustellen, wird eine örtliche Bauvorschrift erlassen. Sie orientiert sich am vorhandenen Bestand und an den existierenden örtlichen Bauvorschriften der umgebenden Bebauungspläne. Es wird mit relativ wenigen Festsetzungen ein grober Rahmen gesetzt, so dass für die Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum für die Ausgestaltung der neuen Gebäude verbleibt.

Die Bestandsanalyse der Fassadenmaterialien und -farben sowie der Dachformen, -farben und -materialien hat gezeigt, dass Kirchzellern trotz einiger an sich untypischer Bauformen noch immer ein einigermaßen geschlossenes Ortsbild aufweist und prägende Strukturen vorhanden sind, die auch weiter gefördert werden sollen.

Der Blick auf die Bestandskarten zeigt z.B. bei den Fassadenfarben und -materialien, dass eindeutig die Farbe „Rot“ und Ziegelmauerwerk dominiert, was auch vor Ort bei einem Spaziergang durch das Dorf so erlebbar ist.

Einzelne vorhandene Farben und Materialien, die ebenfalls vorhanden sind, sind aus Sicht der Gemeinde Fehlentwicklungen, die in der Vergangenheit aufgrund fehlender Gestaltungsrichtlinien nicht verhindert werden konnten. Diese rechtfertigen aus Sicht der Gemeinde aber nicht, diese nun allgemein zuzulassen, denn das Ziel der Gestaltungsrichtlinien ist es, diese Fehlentwicklungen in Zukunft zu vermeiden, damit Kirchzellern auch weiterhin sein regionaltypisches Erscheinungsbild bewahrt.

Die Gemeinde ist der Ansicht, mit den nachfolgend beschriebenen Gestaltungsrichtlinien eine gute Grundlage für die Erreichung dieses Ziels zu haben aber den Bauherren auf der anderen Seite auch noch genügend Gestaltungsspielraum für ihre Baukörper zu geben, ohne dass die Regeln eine unzumutbare Einschränkung darstellen.

Dachflächen

Ortstypisch sind geneigte Dachflächen, weshalb für Hauptgebäude grundsätzlich nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit Neigungswinkeln der Hauptdachflächen zwischen 30° und 50° zugelassen werden, wobei Krüppelwalmdächer auch bis 60° Neigung zulässig sind. Landwirtschaftliche Nutzgebäude wie Scheunen und Ställe oder gewerbliche Gebäude zählen zu den Hauptgebäuden. Für sehr große landwirtschaftliche oder gewerbliche Gebäude

sind durchaus auch Dachflächen mit geringeren Neigungen üblich, weshalb für solche Gebäude ab einer Grundfläche von 300 m² auch geringere Dachneigungen bis mindestens 15° zugelassen werden sollen.

Die Flächen des Plangebietes, die nicht grau hinterlegt sind, sind überwiegend zurückliegende und nicht zum historischen Ortskern gehörende Bereiche, die vorwiegend zum Wohnen genutzt werden. Um hier auch modernere Bauweisen in moderater Form zu ermöglichen, sind hier zusätzlich auch Zelt- und Pultdächer mit geringeren Dachneigungen von mindestens 20° zulässig. Insbesondere bei zweigeschossigen Gebäuden sind wegen der Höhenentwicklung geringere Dachneigungen bis zu 20° sogar durchaus wünschenswert.

Die oben genannten Festsetzungen beziehen sich jeweils auf die Hauptdachflächen. Dächer von untergeordneten Bauteilen wie Erker oder Zwerchgiebel sowie Vordächer können ausnahmsweise von den vorgegebenen Neigungen abweichen.

Um eine dorftypische ruhige Dachlandschaft zu erreichen, werden verschiedene weitere Vorgaben getroffen. Dacheinschnitte bzw. „Negativgauben“ sind nur zulässig, wenn sie aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbar sind. Weiterhin dürfen Dachgauben, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte und Dachfenster in ihrer Summe nicht länger als 2/3 der zugeordneten Dachseite betragen. Damit sollen unproportionierte Dachlandschaften vermieden werden.

Der Einfluss der Dachlandschaft auf das Orts- aber auch das Landschaftsbild wird wesentlich durch die Farbe und das Material der Dacheindeckung geprägt. Um regionaltypische Dachlandschaften sicherzustellen, sind für Hauptgebäude nur Tonpfannen und Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun oder Anthrazit zulässig. Reeteindeckungen sind teilweise auch vorhanden und sollen auch weiterhin zulässig sein. Ebenso sollen auch Gründächer zulässig sein, da diese u.a. auch ökologische Vorteile haben, die für Kirchzellern von Nutzen sind (Wasserrückhaltung, Minderung der Spitzenabflüsse und damit Entlastung der Kanalisation etc.). Um für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude kostengünstigere Dacheindeckungen zu ermöglichen, sind hierfür auch andere Materialien zulässig, wenn die vorgeschriebenen Farben eingehalten werden. Solarelemente, Dachflächenfenster und Wintergärten sind von den Material- und Farbvorgaben ausgenommen.

Solartechnische Anlagen sollen allerdings einen Mindestabstand von 0,75 m zum First, zur Traufe und zu den Ortsgängen einhalten, damit erkennbar ist, dass das darunterliegende Dach ein regionaltypisches Dach ist und kein reines Solardach.

Fassaden

Neben den Dachflächen wird das Erscheinungsbild des Ortsbildes wesentlich von den Fassaden der Hauptgebäude geprägt. Gemäß der ortsüblichen Bauweise sind die Ansichtsflächen der Außenwände aus Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun, Holzfachwerk mit Ausfachungen in Mauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun herzustellen. Als Gestaltelement sind für maximal 40% der Fassade naturfarbene, bzw. in gedeckten Farben gestrichene Holzverkleidungen zugelassen. Maximal 30% der Außenfassade kann alternativ auch in gedeckten Farbtönen verputzt werden. Das zulässige Farbspektrum wird durch vorgegebene RAL-Farben näher definiert.

Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sowie gewerblich genutzte Gebäude können auch mit reinen Holzverkleidungen hergestellt werden. Soweit diese Art von Gebäuden einen Abstand von mindestens 15 m zum öffentlichen Straßenraum einhalten, sind unter Beachtung der vorgegebenen Farbgebung auch andere Materialien zulässig. So wird einerseits die kostengünstige Erstellung der reinen Zweckbauten ermöglicht, und andererseits ein Mindestmaß an Einfügung erreicht.

Werbeanlagen werden in Wohngebieten und dörflich geprägten Ortskernen regelmäßig als störend empfunden. Um diesen Einfluss möglichst gering zu halten aber die für Gewerbetreibende notwendige Außenwirkung nicht auszuschließen, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistungserbringung zulässig. Bewegliche oder wechselnde Lichtquellen sind nicht zugelassen, da sie insbesondere bei Dunkelheit stark dominieren und das Ortsbild äußerst negativ beeinflussen.

Zur Vermeidung von besonderen Härten werden Ausnahmen zugelassen. So sind für bestehende Gebäude An- und Umbauten im bisherigen Material sowie Abweichungen zur Dachneigung allgemein zulässig. Außerdem sind Abweichungen von den Vorgaben zu den Dächern und den Fassaden der Hauptgebäude (§§ 1 und 2 der örtlichen Bauvorschrift) zulässig, wenn die genannten städtebaulichen und die baugestalterischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Einfriedungen

Um ein offenes dörflich geprägtes Straßenbild sicherzustellen sind Einfriedungen zur Straßenseite nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Dies gilt nicht für Hecken aus Laubgehölzen.

5.5 Grünflächen und Grünordnung / Wald

Am nördlichen Rand des Ortskerns ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt. Sie umfasst den vorhandenen Friedhof sowie eine kleinere Erweiterungsfläche im Osten, die zurzeit als Pferdeweide genutzt wird.

Darüber hinaus werden verschiedene Freiflächen als private Grünflächen festgesetzt um sie dauerhaft von Wohn- und Gewerbegebäuden freizuhalten. Sie prägen das Ortsbild wesentlich und geben zusammen mit dem altem Baumbestand Kirchzellern einen unverwechselbaren Charakter.

Von Süden her kommend verläuft der Osterbach mitten durch die alte Ortslage von Kirchzellern in nordöstliche Richtung. Zu einem relativ großen Anteil verläuft der Bach noch in einem offenen Bachbett durch den Ort. Nur im Bereich der innerörtlichen Hauptkreuzung und direkt angrenzenden Bereichen ist er verrohrt. Die offenen Bereiche der Bachniederung sind durch größere Freiflächen mit dem Charakter einer Wiesen-, bzw. Weidelandschaft geprägt, die insbesondere bei der Kirche oder auch vom Nettoparkplatz aus interessante innerörtliche Sichtbeziehungen ermöglichen. Deshalb werden diese innerörtlichen Freiflächen als Grünflächen gesichert. Sie haben jeweils aufgrund ihres Charakters und ihrer Nutzungsmöglichkeit die Zweckbestimmung „Wiese/Weide“, bzw. im Nordosten auf den Grundstücken mit denkmalgeschützten Gebäuden (In der Peul) zusätzlich die Zweckbestimmung „Garten“, da diese Grünflächen für beide Nutzungstypen geeignet sind und beide Nutzungstypen auch ausgeübt werden.

Die Zweckbestimmung „Wiese/Weide“ soll auch den Bau z.B. von kleinen Unterständen für die Pferdehaltung bis zu einer Größenordnung von 60 qm ermöglichen. Die zusätzliche Zweckbestimmung „Garten“ soll verdeutlichen, dass dieser Bereich gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten mit den entsprechenden zugehörigen baulichen Anlagen und anderen Elementen wie Gartenteiche etc. genutzt werden darf. Im Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude im Bereich „In der Peul“ ist aber eine parkartige Gestaltung mit fremdländischen Gehölzen nicht zulässig, da dies dem Charakter dieser alten Hofanlagen widerspricht.

Auf dem Grundstück „In der Peul 12“ befinden sich innerhalb der dort festgesetzten Grünfläche bereits die genannten Nebengebäude, die ohnehin Bestandsschutz genießen.

Im Südosten befinden sich am Rande des Plangebietes und am Rande der dörflich geprägten Nutzung weitere erhaltenswerte Grünflächen, die sich außerhalb des Plangebietes als zusammenhängende ortsbildprägende Gehölzfläche fortsetzt. Auch dieser Bereich ist schüt-

zenswert, weshalb auch hier eine private Grünfläche (Zweckbestimmung „Wiese/Weide/Garten“) festgesetzt wird.

Generell wird an die Eigentümer der Wiesen und Weiden appelliert, diese entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu erhalten und zu pflegen, damit der offene Charakter dieser Flächen gewahrt bleibt.

Südlich der ortsbildprägenden Wiese neben dem Kirchengrundstück schließt sich ein Eichenhain der dort befindlichen alten Hofstelle an, der sich außerhalb des Plangebietes fortsetzt. Der Eichenhain ist prägender Bestandteil dieses Grünzuges und soll in seiner Struktur so erhalten werden, weshalb er sowohl im Flächennutzungsplan als auch mit diesem Bebauungsplan mit einem „Erhaltungsgebot“ überlagert wird. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass das Erhaltungsgebot auch die Nachpflanzung von Bäumen bei deren Abgang impliziert, denn ansonsten würde das „Erhaltungsgebot“ keinen Sinn machen.

Am Putensener Weg befindet sich eine ca. 3.800 qm bestockte Fläche, die gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung als Wald einzustufen ist. Diese Fläche ist nachrichtlich im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet (grüne Schraffur).



Waldfläche am Putensener Weg

Die Gemeinde steht einer baulichen Nutzung des Areals positiv gegenüber, insbesondere auch einer wohnbaulichen Nutzung da dies dazu beiträgt, den vorhandenen Bedarf an Wohnbauland in Kirchgellersen zu decken. Obwohl keine Art der Nutzung festgesetzt wird, wird deshalb im Einvernehmen mit dem Landkreis Lüneburg in seiner Eigenschaft als Untere Bauaufsichtsbehörde und Untere Waldbehörde schon jetzt die Waldumwandlung auf den genannten Flurstücken im Zuge des Bebauungsplanes vertraglich geregelt. Auf der Grundlage eines forstwirtschaftlichen Gutachtens wird eine von der Waldbehörde anerkannte Waldaufforstungsfläche in der Gemarkung Heiligenthal in einer Größenordnung von 4.800 qm als Waldersatz aufgeforstet. Die Gemeinde hat hierzu entsprechende Verträge mit der Landwirtschaftskammer und den Eigentümern der betroffenen Flurstücke abgeschlossen. Die forstwirtschaftliche Stellungnahme liegt dieser Begründung als Anlage bei.

6. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Am 01.10.2015 hat der Rat der Gemeinde Kirchzellern beschlossen, für den unbepflanzten Innenbereich von Kirchzellern einen oder mehrere Bebauungspläne aufzustellen.

Am 28.04.2016 fand in der Grundschule Kirchzellern die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB statt.

Am 09.06.2016 wurde im Bauausschuss der Gemeinde über der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen und Hinweise beraten und dem Verwaltungsausschuss empfohlen, den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs zu fassen.

Am 23.06.2016 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde in seiner Sitzung die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum o.g. Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB sowie § 4 (2) BauGB beschlossen.

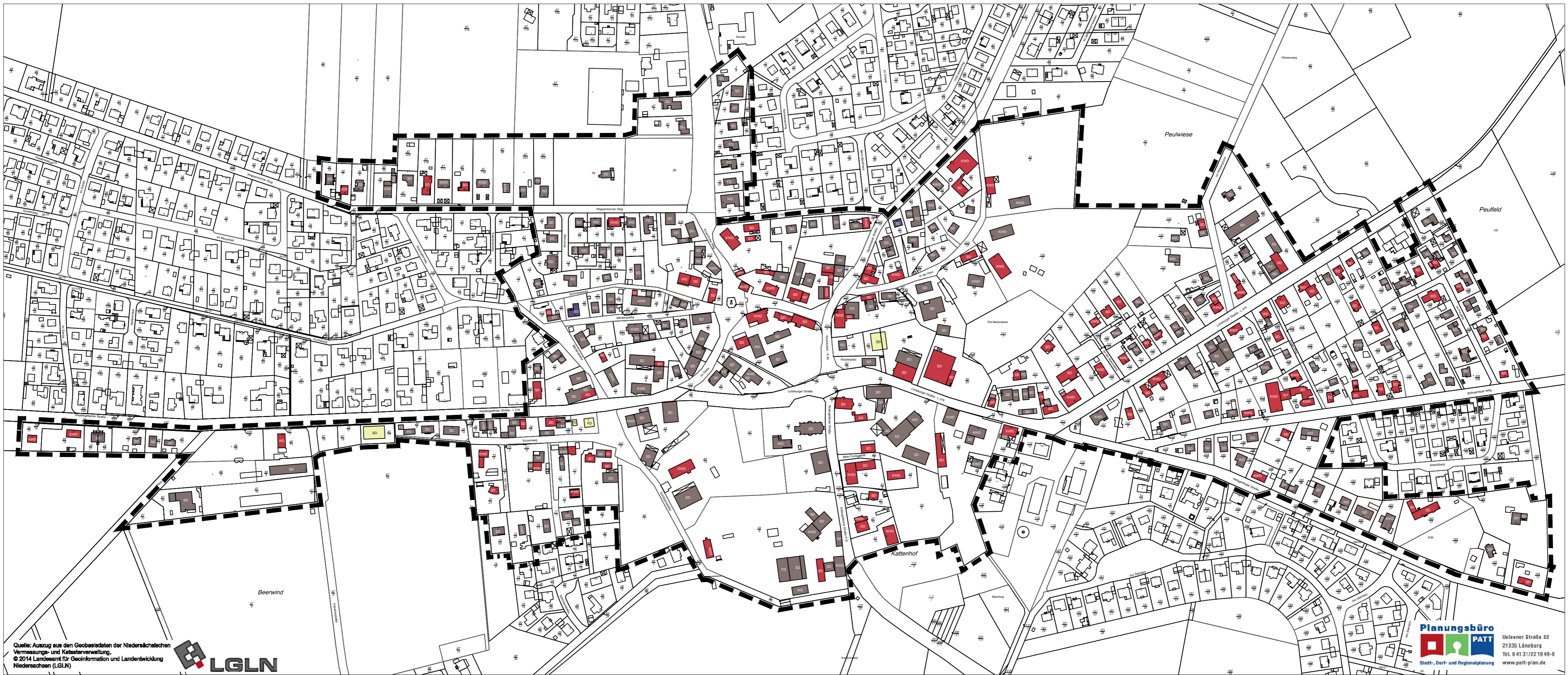
Am 28.02.2017 hat der Rat der Gemeinde nach Beratung der eingegangenen Stellungnahmen den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und seine erneute Auslegung beschlossen. Die erneute Auslegung fand vom 10.04.2017 bis einschließlich 10.05.2017 statt, zeitgleich wurden auch die betroffenen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Am 09.11.2017 hat der Rat der Gemeinde nach Beratung der eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan in den Teil A und B geteilt.

Für den Teilbereich A wurde nach Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen am 26.03.2018 der Satzungsbeschluss gefasst sowie die Begründung beschlossen.

BESTANDSAUFNAHME KIRCHGELLERSEN

DACHFORMEN UND DACHFARBEN



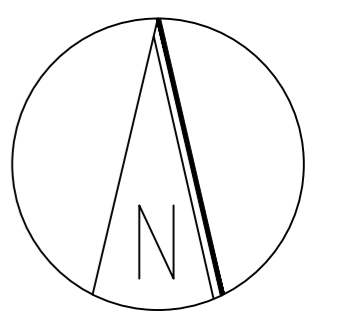
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2014 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)



Planungsbüro PATT
Uelzener Straße 32
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 99-0
www.patt-plan.de

Legende

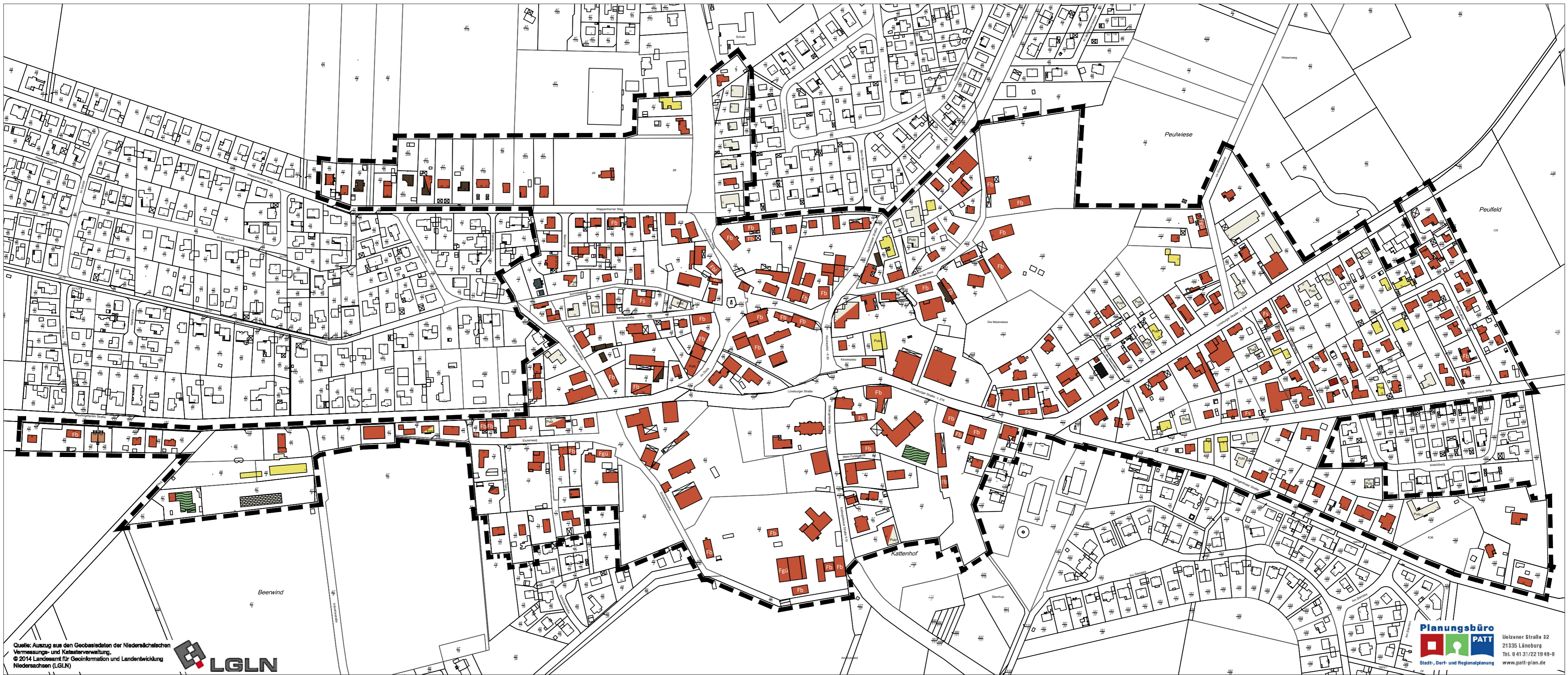
FD	Flachdach	■	Rotton
SD	Satteldach	■	Anthrazitton
ZD	Zeltdach	■	Weißton
WD	Walmdach	■	Blauton
KWD	Krüppelwalmdach		













M. 1:3300

BESTANDSAUFNAHME KIRCHGELLERSEN

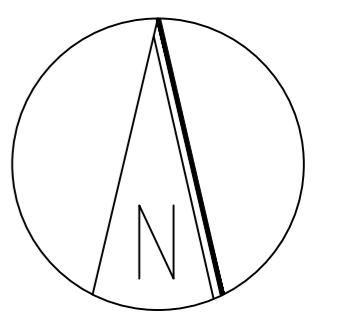
FASSADENMATERIAL UND FASSADENFARBE



Legende

	Klinkerstein Rotton*		Holzfassade Blauton	Fb	Fachwerk Brauntön
	Klinkerstein Weißton*		Klinkerstein Braunblauton	Fs	Fachwerk Schwarzton
	Klinkerstein Gelbton*		Eternit Weißton	Fbl	Fachwerk Blauton
	Holzfassade Roton		Kalksandstein Weißton	Fg	Fachwerk Grauton
	Holzfassade Brauntön		Weillblech Grünton	Fgü	Fachwerk Grünton

* Bei Beschriftung **Putz** handelt es sich statt Klinkersteinfassaden um Putzfassaden in den entsprechenden Farbtönen.



M. 1:3300

Gemeinde Kirchgellersen
z.Hd. Herrn Girndt
Im Dorfe 11
21394 Kirchgellersen

Forstamt Uelzen
Wendlandstraße 10
29525 Uelzen
Telefon: 0581 94639-13
Telefax: 0581 94639-30

Internet: www.lwk-niedersachsen.de

Bankverbindung
Landessparkasse zu Oldenburg
BLZ 280 501 00 | Kto 000-199 4599

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner in	Durchwahl	E-Mail	Datum
Ihr Email - Auftrag	Cl./Br./Wi.	Claus, FAR	- 14	FoA.Uelzen@LWK-Niedersachsen.de	25.10.2017

Ermittlung des Kompensationsbedarfs zur geplanten BPlan Erweiterung „Dorf“ der Gemeinde Kirchgellersen

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die Erweiterung des Bebauungsplanes „Dorf“ sind Waldflächen im Sinne des „Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung“ in der derzeit gültigen Fassung vom 08.06.2016 direkt betroffen.

Da der betroffene Waldbestand bereits ohne Genehmigung umgewandelt/entfernt wurde, kann die ehemalige Bestockung der Waldfläche nur noch aufgrund der vorgefundenen Restbestockung, der Wurzelstöcke, der Stockausschläge und anhand der Wurzelbrut rekonstruiert werden. Demnach wäre die Fläche zum heutigen Zeitpunkt mit einem ca. 20-30-jährigen Pappel-Reinbestand auf 0,4 ha bestockt.

Ausgenommen vom geringen Eichenanteil war die Waldfläche nur mit einer forstwirtschaftlich unbedeutenden Holzart (Pappel) bestockt. Somit wurde die Nutzfunktion mit 1 (unterdurchschnittlich) bewertet.

Die Schutzfunktion wurde mit 2,5 (durchschnittlich bis überdurchschnittlich) bewertet. Der Bestand hat durch seine Lage im Wasserschutzgebiet eine grundlegende Bedeutung für den Boden- und Wasserschutz. Das nahegelegene Feuchtbiotop ist für viele Amphibienarten nutzbar. Der Waldbestand erfüllte hier die Funktion der Biotopvernetzung und ließ Wanderbewegungen bei der vorkommenden Fauna zu.

Im aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg liegt die Fläche im Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft.

Die Erholungsfunktion wird mit 2 (durchschnittlich) bewertet. Im aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg liegt die Fläche in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Durch ihre örtliche Lage hatte die Waldfläche eine prägende Funktion für das Landschaftsbild.

Die errechnete Wertigkeit des Waldes bildet die Grundlage zur Ermittlung der Kompensationshöhe.

Die Kompensationshöhe wird auf Grundlage der Kompensationshöhentabelle im Ergänzungserlass der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG vom 02.01.2013 ermittelt.

Nach Bewertung der Waldfunktionen ergab sich somit eine Kompensationshöhe von 1:1,2.

Die Kompensationsfläche sollte somit 0,48 ha betragen. Die erforderliche Waldneubegründung sollte aber erst nach vorangegangener forstlicher Standortkartierung erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line and a short vertical stroke.

F. Claus