# Verfahrensvermerke

### Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans
**(mit örtlichen Bauvorschriften und Teilungssatzung)**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Stelle diesen Bebauungsplan "Büllhorn", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie die nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften und die Teilungssatzung als Satzung beschlossen.

Stelle, den 08.11.2000

gez. Degel ............................ (Siegel) gez. Wilcke ............................
Bürgermeister Gemeindedirektor

### Verfahrensvermerke des Bebauungsplans

**Aufstellungsbeschluß und Veränderungssperre**

Der Rat der Gemeinde Stelle hat in seiner Sitzung am 13.12.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen sowie eine Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.01.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Am 04.02.1998 beschloss der Rat der Gemeinde Stelle die erneute Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes.

Stelle, den 08.11.2000

Gemeinde Stelle gez. Wilcke
Der Gemeindedirektor ............................

**Planunterlage**

Der katastermäßige Bestand am 24.01.2000 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Plangrundlage wurde von den öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren Dipl.-Ing. I. Thiemens und Dipl.-Ing. U. Siemer auf der Grundlage der Liegenschaftskarte gefertigt.

Winsen/Luhe, den 08.11.2000

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur gez. Siemer ............................
Unterschrift

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Stelle.

Stelle, den 08.11.2000 gez. Wilcke ............................
Planverfasser

**1. Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Stelle hat in seiner Sitzung am 22.04.1998 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 20.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 21.09.1998 bis 30.10.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stelle, den 08.11.2000

Gemeinde Stelle gez. Wilcke
Der Gemeindedirektor ............................

**2. Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Stelle hat in seiner Sitzung am 21.04.1999 die während der 1. Öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen abgewogen und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Es wurde bestimmt, dass Anregungen und Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.08.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 13.09.1999 bis 18.10.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stelle, den 08.11.2000

Gemeinde Stelle gez. Wilcke
Der Gemeindedirektor ............................

**3. Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Stelle hat in seiner Sitzung am 22.03.2000 die während der 2. Öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen abgewogen und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Es wurde bestimmt, dass Anregungen und Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 26.06.2000 bis 28.07.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stelle, den 08.11.2000

Gemeinde Stelle gez. Wilcke
Der Gemeindedirektor ............................

**Satzungsbeschluß**

Der Rat der Gemeinde Stelle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.10.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Stelle, den 08.11.2000

Gemeinde Stelle gez. Wilcke
Der Gemeindedirektor ............................

**Inkrafttreten**

Der Beschluß über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.11.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 02.11.2000 rechtsverbindlich geworden.

Stelle, den ........................

Gemeinde Stelle gez. Wilcke
Der Gemeindedirektor ............................

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht[1] geltend gemacht worden.

Stelle, den............................

Gemeinde Stelle
Der Gemeindedirektor ............................

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht[1] geltend gemacht worden.

Stelle, den............................

Gemeinde Stelle
Der Gemeindedirektor ............................

1) Nichtzutreffendes streichen

# Teil A: Planzeichnung Teilplan 1

# Planzeichenerklärung

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

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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

z.B. GF max. 250 qm — Geschoßfläche GF, als Höchstmaß

z.B. 0,12 — Grundflächenzahl

z.B. F mind. 1.900 qm — Grundstücksfläche, als Mindestmaß

z.B. I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Buswendeplatz

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
Elektrizität

**Flächen für die Landwirtschaft und für Wald**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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 Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Schutzgebiete und Schutzobjekte:

BGB — Besonders geschützes Biotop (§ 28a NNatG)

**Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
(§ 9 Abs. 4, § 172 Abs. 1 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen - Hier: Grabhügel
(siehe dazu auch Nr. 5 der Hinweise)

**Sonstige Planzeichen**

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung:
GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
L — Leitungsrecht

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**Darstellungen ohne Normcharakter**

241/5 — Flurstücknummer

Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude

Abgrenzung der Teilpläne 1 und 2

Bachlauf

# Teil B: Textl. Festsetzungen

1. Im Plangeltungsbereich sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
2. Im Plangeltungsbereich sind Nebenanlagen auf den Grundstücksflächen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
3. Im Plangeltungsbereich sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
4. Im Plangeltungsbereich sind auf den Grundstücken Garagen und Stellplätze nur im Umfang des nach § 47 NBauO bestimmten notwendigen Bedarfes zulässig (§ 12 Abs. 1 und 6 BauNVO).
5. Die im Plangeltungsbereich auf den Grundstücken mit den Flurstücksbezeichnungen 16/1 und 13/1 zulässigerweise errichteten baulichen oder sonstigen Anlagen, die den Regelungen dieser Planung nicht entsprechen, sind in ihrem Bestand geschützt (Art. 14 GG Eigentumsgarantie). Ausnahmsweise sind neben der weiteren Nutzung bauliche Maßnahmen im Sinne von § 99 NBauO zulässig, die für die Erhaltung des Bestandes und für gewisse Veränderungen notwendig sind (§ 1 Abs. 10 BauNVO).
6. Im Plangeltungsbereich ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohnungen beschränkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
7. Im Plangeltungsbereich ist zum weitgehenden Erhalt des Waldcharakters, mit Ausnahme der Flächen, die als landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Flächen festgesetzt sind, der vorhandene Vegetationsbestand zu schonen und nach Möglichkeit zu erhalten. Innerhalb der Flächen, die als Reines Wohngebiet festgesetzt sind, ist das Roden und Fällen von Bäumen nur in dem Umfang zulässig, in dem dies zur Verwirklichung der zulässigen baulichen Nutzung und des Brandschutzes zwingend geboten ist. Zur Ausbildung eines waldartigen Flächenanteils auf den Wohnbaugrundstücken wird bestimmt, daß 50% des Vegetationsbestandes auf den Grundstücksflächen erhalten bleiben muß. Ist der Vegetationsbestand auf den Baugrundstücken im Plangeltungsbereich auf weniger als 50 % zurückgegangen, so ist dieser durch Neupflanzungen unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 8 entsprechend auszugleichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
8. Im Plangeltungsbereich ist der vorhandene Vegetationsbestand auf den festgesetzten Flächen für Wald und auf den Wohnbauflächen (50%iger Grundstücksanteil) langfristig und behutsam in einen Mischwaldbestand umzuwandeln. Entwicklungsziel sind Laub- und Nadelgehölze in einem Mischungsverhältnis von 2:1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
9. Die im Plangeltungsbereich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) belasteten Flächen umfassen ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke sowie die Befugnis der Gemeinde Stelle, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten, die Befugnis des Landkreises Harburg, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzurichten und zu unterhalten, ferner die Befugnis des Wasserbeschaffungsverbandes Harburg, der EWE AG Hannover, der Hamburger Gaswerke GmbH und der Deutschen Telekom AG, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Die im Plangeltungsbereich mit einem Leitungsrecht (L) belasteten Flächen umfassen die Befugnis des Landkreises Harburg, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzurichten und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
10. Die Baugrundstücke im Plangeltungsbereich, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes die jeweils festgesetzte Mindestgrundstücksgröße unterschreiten, bleiben von dieser Regelung unberührt. Anstelle der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße gilt hier die tatsächliche Grundstücksgröße als Mindestgrundstücksgröße. Die betroffenen Grundstücke sind in der nachstehenden Tabelle aufgelistet:

| GLIEDERUNG | FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG |
|---|---|
| Teilbereich A | 15/1, 15/2 und 15/3 |
| Teilbereich B | 11/41, 11/50, 11/18, 11/46, 11/45, 7/24, 7/25, 7/18, 7/17, 7/16, 7/21, 7/20, 7/19, 7/23, 7/22, 7/14, 7/15 und 8/5 |
| Teilbereich C | 25/1, 25/27, 25/26, 25/28, 25/17, 25/48, 25/47, 25/33, 25/52, 25/51, 25/42, 25/41, 25/40, 26/12, 26/11, 25/31, 25/9, 25/23, 25/10, 25/6, 25/12, 25/24, 26/13, 26/14, 26/28, 26/29, 26/18, 26/17, 26/26, 26/24 und 26/23 |
| Teilbereich D | 18/14, 18/12, 18/10, 18/5, 20/11, 17/1, 20/9 und 20/12 |
| Teilbereich E | 35/15, 35/16 und 35/14 |

(zur Zuordnung der Teilbereiche siehe Übersichtsplan „Teilpläne und Teilbereiche")
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

### Teilungssatzung

(§ 19 Abs. 1 BauGB)

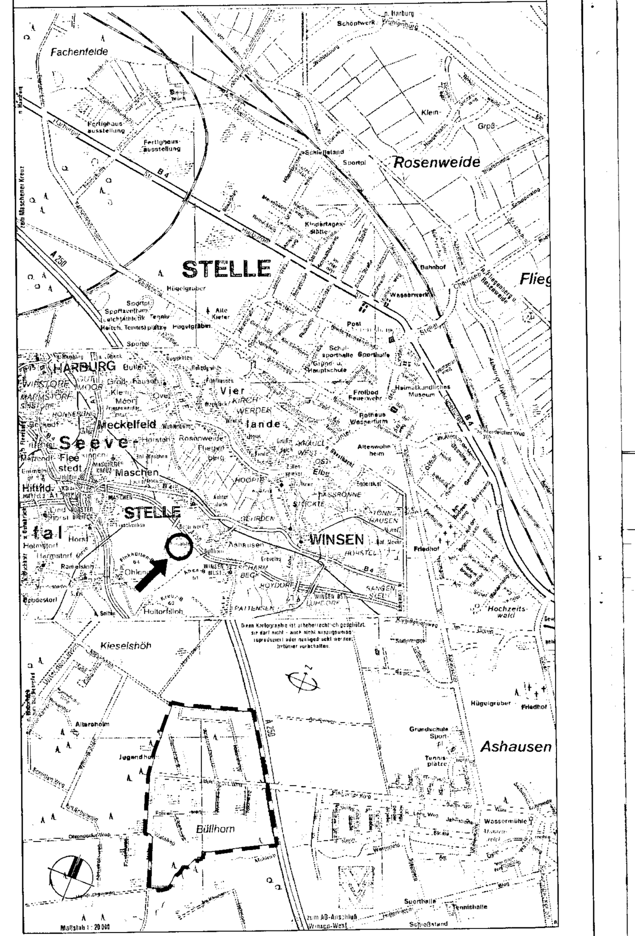
§ 1 Die Teilungssatzung gilt innerhalb des Bebauungsplanes „Büllhorn" der Gemeinde Stelle.

§ 2 Die Teilung eines Grundstückes bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde Stelle.

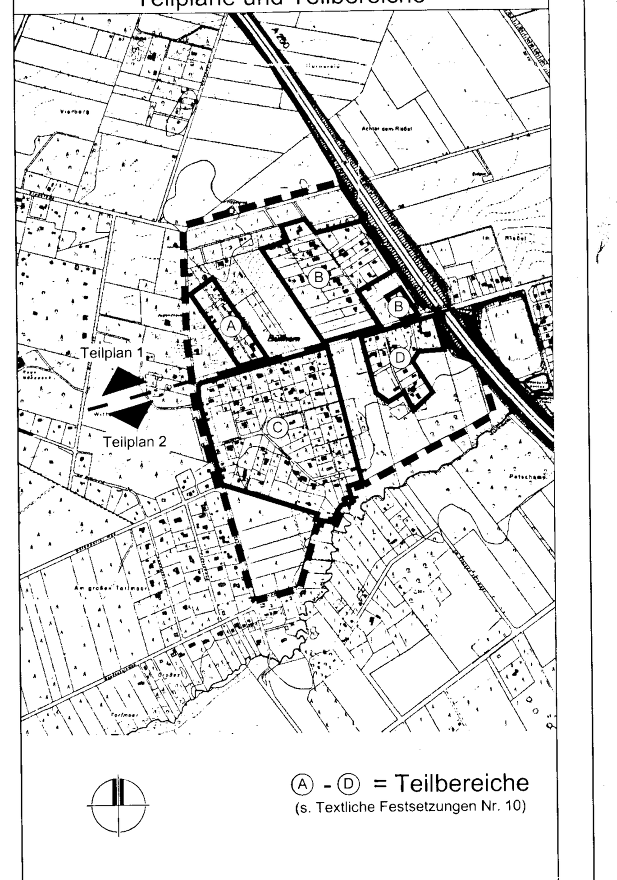
### Hinweise:

1. Maßgebend ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1193 (BGBl. I Seiten 466, 479) und die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
2. Bei Bodenmaßnahmen und allen Maßnahmen zur Veränderung der Waldzusammensetzung auf den Flurstücken 4/14, 4/15, 314/4 und 15/3 ist eine Absprache mit der Abteilung Bodendenkmalpflege der Unteren Denkmalschutzbehörde herbeizuführen (Genehmigungsverpflichtung nach § 13 NDSchG).
3. Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Schutzzone III B der Wasserwerke Ashausen, Winsen und Stelle. Die Festsetzungen der Verordnung über das gemeinsame Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Ashausen des Wasserbeschaffungsverbandes Harburg, das Wasserwerk Winsen/ Luhe der Stadtwerke Winsen/ Luhe und das Wasserwerk Stelle der Wasserwerke Stelle e.G. sind zu beachten.
4. An die südliche Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes „Büllhorn" grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Ashausener Mühlenbachtal" an. Die Schutzbestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebietes „Ashausener Mühlenbachtal" vom 11. Oktober 1989 sind zu beachten.
5. Da im Plangebiet mit weiteren Funden und Befunden der Stein-, Bronze- und Eisenzeit gerechnet werden muß, sind vor Beginn von Baumaßnahmen rechtzeitig Gespräche mit der Archäologischen Denkmalpflege (Helms-Museum) zu führen. Weiterhin sind bei Forstarbeiten im Plangebiet entsprechende Funde sofort zu melden, etwaige Ausgrabungen müssen geduldet werden (Meldepflicht gem. § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz).

# Lage im Raum




# Übersichtsplan:
## Teilpläne und Teilbereiche




(A) - (D) = Teilbereiche
(s. Textliche Festsetzungen Nr. 10)

# Gemeinde Stelle

## Landkreis Harburg

Bebauungsplan
'Büllhorn'

## Teil A: Planzeichnung Teilplan 1
## Teil B: Textl. Festsetzungen

M. 1 : 1.000

Stelle, den 08.11.2000 ............................
Datum Planverfasser