

Textliche Festsetzungen

- Bauliche Nutzung**
 - In den SO-Gebieten sind nur Wochenendhäuser zulässig. (§ 1 (10) BauNVO)
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 12 (6) + 14 (1) BauNVO)
 - Der innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung anzulegende Anliegerweg (A) und Anlieger-, Fuß- und Radweg (AFR) ist in unversiegelter Form (wassergebundene Decke) in einer Breite von 3,0 m herzustellen und zu unterhalten. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Der innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung anzulegende Fuß- und Radweg (FR) ist in unversiegelter Form (wassergebundene Decke) in einer Breite von höchstens 2,0 m herzustellen und zu unterhalten. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - innerhalb der Waldfläche ist der zwischen den Punkten A und B vorhandene Fußweg in unversiegelter Form (wassergebundene Decke) in einer Breite von höchstens 2,0 m zu sichern. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Allgemeine Festsetzungen zur Grünordnung**
 - Zum weitgehenden Erhalt des Waldcharakters ist innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der vorhandene Baumbestand zu erhalten und gemäß Nr. 2.4 zu ersetzen. Bei Neu- oder Nachpflanzungen sind Laub- und Nadelgehölze in einem Mischungsverhältnis von mindestens 2:1 zu berücksichtigen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b i.V.m. 20 BauGB)
 - Ausgehend von der südlichen Baugrenze des südlichen Baufensters und der östlichen Baugrenzen sind in einer Tiefe von 25 m aus Brandschutzgründen und zur Gefahrenabwehr (Windbruch) folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Ausbildung eines pultdachförmigen Waldrandes unter Verwendung standortheimischer Bäume und Sträucher (s. Anlage 1 der Begründung)
 - Verringerung des Altholzbestandes
 - Beseitigung nicht heimischer Gehölze
 - Für Baum- und Strauchpflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten gemäß Pflanzenliste (Anlage zur Begründung) zu verwenden. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen, z.B. als Hecke, ist unzulässig. Bei Einzelbaumpflanzungen müssen die zu pflanzenden Exemplare einen Stammumfang von mind. 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Hinweise

- Maßgebend sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 27.06.1997 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004), die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990, das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004) und das **Niedersächsische Naturschutzgesetz** (NNatG) in der Fassung vom 11.04.1994 (zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.09.2002) und das **Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung** (NWaldLG) vom 21.03.2002.
- Da im Plangebiet mit 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 (Meldepflicht gem. § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz).
- Gem. § 14 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten (Abs. 1), die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, als Grünflächen zu gestalten (Abs. 2).
- Das gesamte Plangebiet des B-Plans „Wittenkuhlen“, 2. Änderung liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Winsen, Stelle und Ashausen“. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

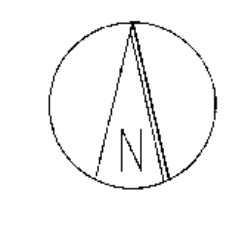
Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1, 1.2, 2.1-2.5, 3.1)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - GR=60 Grundfläche als Höchstgrenze (GR)
 - F=1.900 Mindestgrundstücksgröße
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenzen
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung siehe nachstehendes Symbol (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3, 1.4)
 - A Anliegerweg
 - AFR Anliegerweg, Fuß- und Radweg
 - FR Fuß- und Radweg
- Flächen für die Abfallentsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Müllbereitstellungsfläche (Gemeinschaftsanlage, Flächenbedarf 2 m² / Wohneinheit)
- Flächen für Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - Waldfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.5)
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von landschaftsgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für landschaftsgerechte Bepflanzung, für die Erhaltung von landschaftsgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanz- und Erhaltungsgebote) (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1-2.4)
- Sonstige Planzeichen**
 - Zwischen den Punkten A und B verlaufender Fuß- und Radweg (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.5)
 - Vorgeschlagene Flurstücksgrenze, in Anlehnung an den städtebaulichen Entwurf
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: von Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gemeinde Stelle

Bebauungsplan

„Wittenkuhlen“, 2. Änderung



M. 1 : 1.000

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Stelle die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wittenkuhlen“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Stelle, den 25.07.2006

gez. Wilcke
 (Wilcke)
 - Bürgermeister -

Gemeinde Stelle
 (Siegel)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stelle hat in seiner Sitzung am 21.04.2004 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wittenkuhlen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 03.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Stelle, den 25.07.2006
 gez. Wilcke
 - Bürgermeister -

Erneute Beteiligung im vereinfachten Verfahren
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stelle hat in seiner Sitzung am 21.06.2006 dem vereinfacht geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute Beteiligung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
 Den Beteiligten im Sinne von § 3 (3) Satz 2 BauGB und § 4 (4) BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
 Stelle, den 25.07.2006
 gez. Wilcke
 - Bürgermeister -

Planunterlage
 Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte, Gemarkung Stelle, Flur 14
 Maßstab: 1 : 1.000

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Stelle hat die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wittenkuhlen“ nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Stelle, den 25.07.2006
 gez. Wilcke
 - Bürgermeister -

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht-gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1995, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.07.1994, Nds. GVBl. S. 300).
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Januar 2006). 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.
 Winsen, den 31.08.2006
 gez. Siemer (Siegel)
 - öffentl. best. Vermessungsingenieur -

Inkrafttreten
 Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am 13.07.2006 im Amtsblatt Nr. 28 für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden.
 Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit am 13.07.2006 rechtsverbindlich geworden.
 Stelle, den 25.07.2006
 gez. Wilcke
 - Bürgermeister -

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in Zusammenarbeit ausgearbeitet von:
 Planungsbüro Patt + Stöhr GbR
 Bahnhofstraße 1
 21337 Lüneburg
 Tel. 0 41 31 / 89 18 02 - 0
 Fax: 0 41 31 / 89 18 02 - 9
 E-mail: info@patt-stoehr.de
 www.patt-stoehr.de
 Lüneburg, den 29.06.2006
 gez. F. Patt
 - Planverfasser -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
 Stelle, den 25.07.2006
 gez. Wilcke
 - Bürgermeister -

Mängel der Abwägung
 Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Stelle, den 25.07.2006
 gez. Ruschmeyer
 - Planverfasser -

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stelle hat in seiner Sitzung am 19.04.2006 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.04.2006 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 08.05.2006 bis 09.06.2006 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
 Stelle, den 25.07.2006
 gez. Wilcke
 - Bürgermeister -

25.10.2006