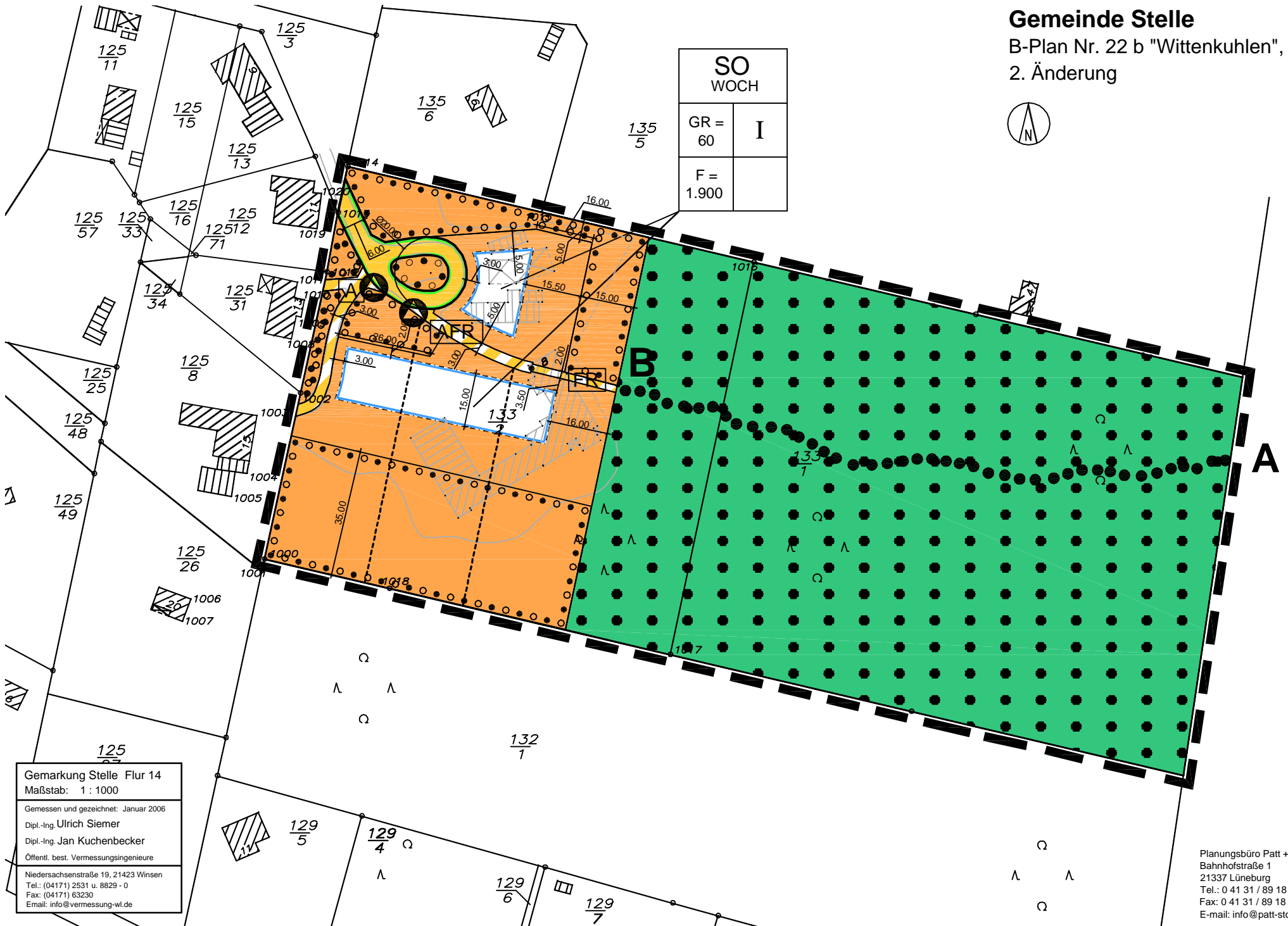


Gemeinde Stelle

B-Plan Nr. 22 b "Wittenkuhlen",
2. Änderung



SO WOCH	
GR = 60	I
F = 1.900	



Gemarkung Stelle Flur 14
Maßstab: 1 : 1000
Gemessen und gezeichnet: Januar 2006
Dipl.-Ing. Ulrich Siemer
Dipl.-Ing. Jan Kuchenbecker
Öffentl. best. Vermessungingenieure
Niedersachsenstraße 19, 21423 Winsen
Tel.: (04171) 2531 u. 8829 - 0
Fax: (04171) 63230
Email: info@vermessung-wl.de

Planungsbüro Patt + Stöhr
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

Gemeinde Stelle

B-Plan Nr. 22 b "Wittenkuhlen", 2. Änderung

Planzeichenerklärung

1. 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)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GR=60 Grundfläche als Höchstgrenze (GR)

F=1.900 Mindestgrundstücksgröße

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

— Baugrenzen

4. 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

5. Flächen für die Abfallentsorgung

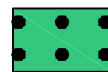
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Müllbereitstellungsfläche
(Gemeinschaftsanlage, Flächenbedarf 2 m² / Wohneinheit)

6. Flächen für Wald

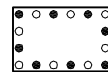
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)



Waldfläche
(siehe textliche Festsetzung Nr. 1.5)

7. 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)

8. Sonstige Planzeichen

A●●●●B 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)

Textliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung

- 1.1 In den SO-Gebieten sind nur Wochenendhäuser zulässig.
(§ 1 (10) BauNVO)
- 1.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
(§ 12 (6) + 14 (1) BauNVO)
- 1.3 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)
- 1.4 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)
- 1.5 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)

2. Allgemeine Festsetzungen zur Grünordnung

- 2.1 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)
- 2.2 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
- 2.3 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)

2.4 Bei Anpflanz- und Erhaltungsgeboten besteht bei Abgang der Gehölze eine Ersatzpflanzverpflichtung im Verhältnis 1:1. Bei Abgang großkroniger Laubbäume besteht eine Ersatzpflanzverpflichtung im Verhältnis 1:3.
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

2.5 Der belebte Boden ist vor Baumaßnahmen abzuräumen und als Deckschicht auf Vegetationsfläche oder als Pflanzsubstrat wiederzuverwenden. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

3. Festsetzungen zu Oberflächenentwässerung

3.1 Die auf den Grundstücken anfallenden Dach- und Grünflächenwässer sind auf den privaten Grundstücken zu versickern.
(§ 9 (1) Nr. 20 i.V. mit Nr. 16 BauGB)

Hinweise

1. Maßgebend sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (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.
2. 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).
3. Gem. § 14 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltend 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).
4. Das gesamte Plangebiet des B-Plans „Wittenkuhlen“, 2. Änderung liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Winsen, Stelle und Ashausen“. Die Schutzgebietsbestimmungen sind zu beachten.