Teil B: Textl. Festsetzungen

1 In den MI- Gebieten sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) genannten Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

2 In den MI- Gebieten sind die in § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

3 Im Plangeltungsbereich sind Garagen und Stellplätze auf den Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze mit Ausnahme der festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze" (St), nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

4 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Die Flächen der Zweckbestimmung „Stellplätze" (St) sind so zu gliedern, daß nach mindestens jedem vierten Stellplatz ein standortheimischer hochstämmiger Laubbaum in einem Pflanzbeet von mindestens 12 m² Größe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Alternativ können die erforderlichen Bäume auch in entsprechendem Abstand in einer mindestens 2,00 m breiten und mit Sträuchern zu bepflanzenden Grünfläche zwischen den Stellplatzreihen gepflanzt werden.

4.2 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird durch die Gemeinde Stelle in der Gemarkung Ashausen Flur 11 das Flurstücks 7 vorgehalten (vgl. Übersichtsplan). Der dort befindliche Gewässerrandstreifen des Grabens (Unterlauf des Schimbeck) ist durch Abflachung der Ufer, Herstellung von Stillwasserbereichen neben dem Bachbett und Ausbildung von Buchten naturnah zu gestalten.

5 Für die Gebäude im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes sind an den den Lärmquellen (Bahnlinie im Norden und B 4) zugewandten Seiten bauliche oder sonstige Maßnahmen zur Lärmdämmung (z.B. Grundrißorientierung, Schallschutzfenster) vorzusehen. Für die entsprechenden Dach- und Fassadenelemente sind die erforderlichen Schalldämmmaße gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) und VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) im Rahmen der Gebäudeplanung zu ermitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Erdwall in einer Höhe von 1,50 m über Gelände zu errichten und dicht mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei sind mindestens drei Sträucher je 10 m² und ein Laubbaum je angefangene 15 lfm. Erdwall zu pflanzen.

6.2 Die Harburger Straße/Lüneburger Straße, die Straße Unter den Linden und die Kampstraße sind beidseitig mit Laubbäumen im Abstand von 15 m fachgerecht zu bepflanzen bzw. der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und zu ergänzen. Der genaue Standort der Bäume ist in der Ausführungsplanung unter Berücksichtigung von Parkstellflächen sowie Ein- und Ausfahrten und den für die Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtfeldern zu bestimmen.

6.3 Für alle Anpflanzungen (Nr. 4.2, 4.3, 6.1 und 6.2) sind Pflanzen der in 6.4 genannten Pflanzliste zu wählen. Alle Anpflanzungen sowie die festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

6.4 Pflanzliste

1. Bäume		2. Sträucher	
Silber-Pappel	Populus alba	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zitter-Pappel, Espe	Populus tremula	Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Sand-Birke	Betula pendula	Hunds-Rose	Rosa canina
Moor-Birke	Betula pubescens	Schlehe	Prunus spinosa
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	Brombeere	Rubus fruticosus
Hain-Buche	Carpinus betulus	Himbeere	Rubus idaeus
Rot-Buche	Fagus sylvatica	Besenginster	Cytisus scoparius
Trauben-Eiche	Quercus petraea	Gemeine Stechpalme	Ilex aquifolium
Stiel-Eiche	Quercus robur	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Faulbaum	Rhamnus frangula
Wild-Apfel	Malus sylvestris	Haselnuß	Corylus avellana
Wild-Birne	Pyrus pyraster	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus	Ohr-Weide	Salix aurita
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Grau-Weide	Salix cinerea
Feld-Ahorn	Acer campestre	Sal-Weide	Salix caprea
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Purpur-Weide	Salix purpurea
Winter-Linde	Tilia cordata	Roter Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior		
Sowie Kultur-Obstbäume als Hochstämme			

Teilungssatzung
(§ 19 Abs. 1 BauGB)

§ 1 Die Teilungssatzung gilt innerhalb des Bebauungsplanes „Stelle Ortskern-Süd" der Gemeinde Stelle

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

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 98 NBauO)

§ 1 Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des Bebauungsplanes „Stelle Ortskern-Süd" der Gemeinde Stelle

§ 2 Im Plangeltungsbereich sind die Gebäude mit einem symmetrischen Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach mit gleichen Neigungen der jeweils gegenüberliegenden Dachflächen zu errichten. Die Dachneigung muß mindestens 36° betragen und darf 60° nicht überschreiten. Für Garagen und Nebengebäude sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

§ 3 Dacherker und Gauben dürfen zusammen maximal die Hälfte der Dachlänge je Seite einnehmen. Der Abstand von den Giebelseiten (Ortgang) muß mindestens 1,50 m betragen.

§ 4 Die Höhe der Einfriedungen beträgt maximal 1,25 m über Straßenoberkante, lebende Hecken können in einer Höhe von maximal 2,00 m ausgeführt werden, soweit die für die Verkehrssicherheit erforderliche Sicht nicht beeinträchtigt wird.

§ 5 Werbeanlagen gem. § 49 Abs. 4 NBauO sind nur unterhalb der Traufe zulässig. Die Größe der Werbeanlagen beträgt pro Gewerbebetrieb max. 4,00 m²

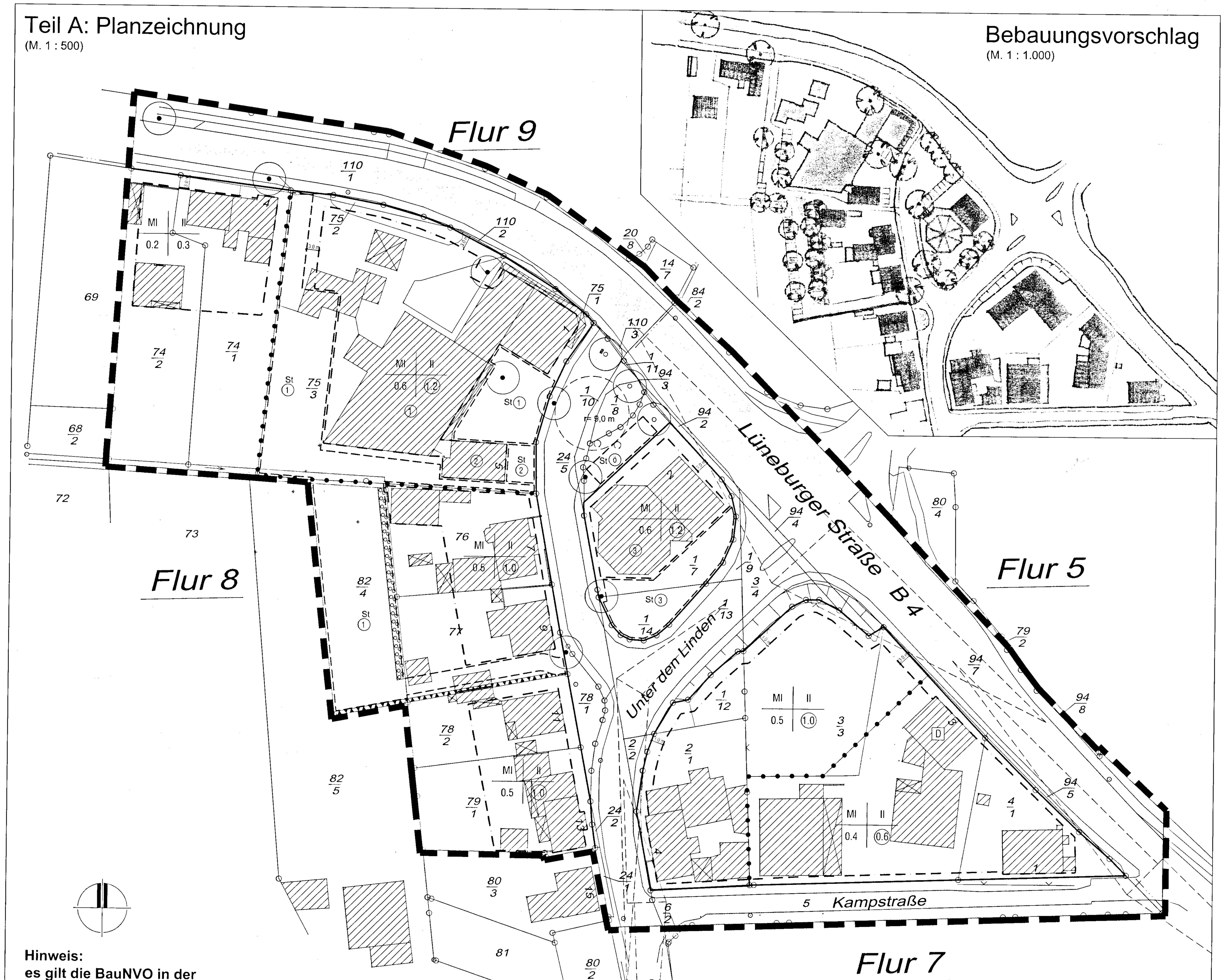
§ 6 Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer den Anforderungen der §§ 2 - 5 in Verbindung mit § 1 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM geahndet werden.

Hinweise:

- 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)
- Das im Plangeltungsbereich vorhandene Baudenkmal (Lüneburger Strasse 3) unterliegt dem Nds. Denkmalschutzgesetz. Für dieses Gebäude sowie die Bebauung in seiner Umgebung können daher Anforderungen an die Gestaltung erforderlich werden, die über die Örtlichen Bauvorschriften hinaus gehen (§ 10 i.V.m. § 8 Nds. DSchG)
- Für den Bereich der Straße „Unter den Linden" im Zuge der K 22 von Str.-km 0,565 bis km 1,082 wurde ein Planfeststellungsverfahren nach dem Nds. Straßengesetz (NStrG) durchgeführt (rechtskräftig seit 28.08.1999)
- Gem. § 14 der Niedersächsischer 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),
  - Bäume und Sträucher zur Abschirmung beeinträchtigender Anlagen anzupflanzen und zu erhalten (Abs. 3),
  - die Flächen von Stellplätzen sowie Zu- und Abfahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Fahrgassen aus einer Befestigung herzustellen, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann (Abs. 4)

Teil A: Planzeichnung

(M. 1 : 500)



Bebauungsvorschlag

(M. 1 : 1.000)

Hinweis:
es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990

Planzeichenerklärung

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

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

z.B. (0.3) — Geschoßflächenzahl GFZ

z.B. 0.2 — Grundflächenzahl GRZ

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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 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)

Erhaltung von Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:
St — Stellplätze
(0) — öffentlich
z.B. (1) — den Bauflächen mit gleicher Ziffer zugeordnet

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

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

hier: Lärmschutzwand

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

Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude

z.B. 4/1 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

freizuhaltende Sichtfelder

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans
(mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung 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 „Stelle Ortskern-Süd", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und der Teilungssatzung, als Satzung beschlossen.

Stelle, den 24.08.2000

gez. Degel (Siegel) gez. Wilcke
Bürgermeister Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Stelle hat in seiner Sitzung am 23.09.1992 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.02.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stelle, den 24.08.2000

Gemeinde Stelle gez. Wilcke
Der Gemeindedirektor

Planunterlage

Der katastermäßige Bestand am 22.06.1998 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 24.08.2000

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur gez. Siemer
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

■k.i.c■
Kommunal- und Immobilien- Consultancy GmbH

Hamburg, den 24.08.2000 gez. i.A. Becker
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Stelle hat in seiner Sitzung am 29.09.1999 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 14.02.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28.02.2000 bis 05.04.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stelle, den 24.08.2000

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 21.06.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stelle, den 24.08.2000

Gemeinde Stelle gez. Wilcke
Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Beschluß über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.07.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 06.07.2000 rechtsverbindlich geworden.

Stelle, den 24.08.2000

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

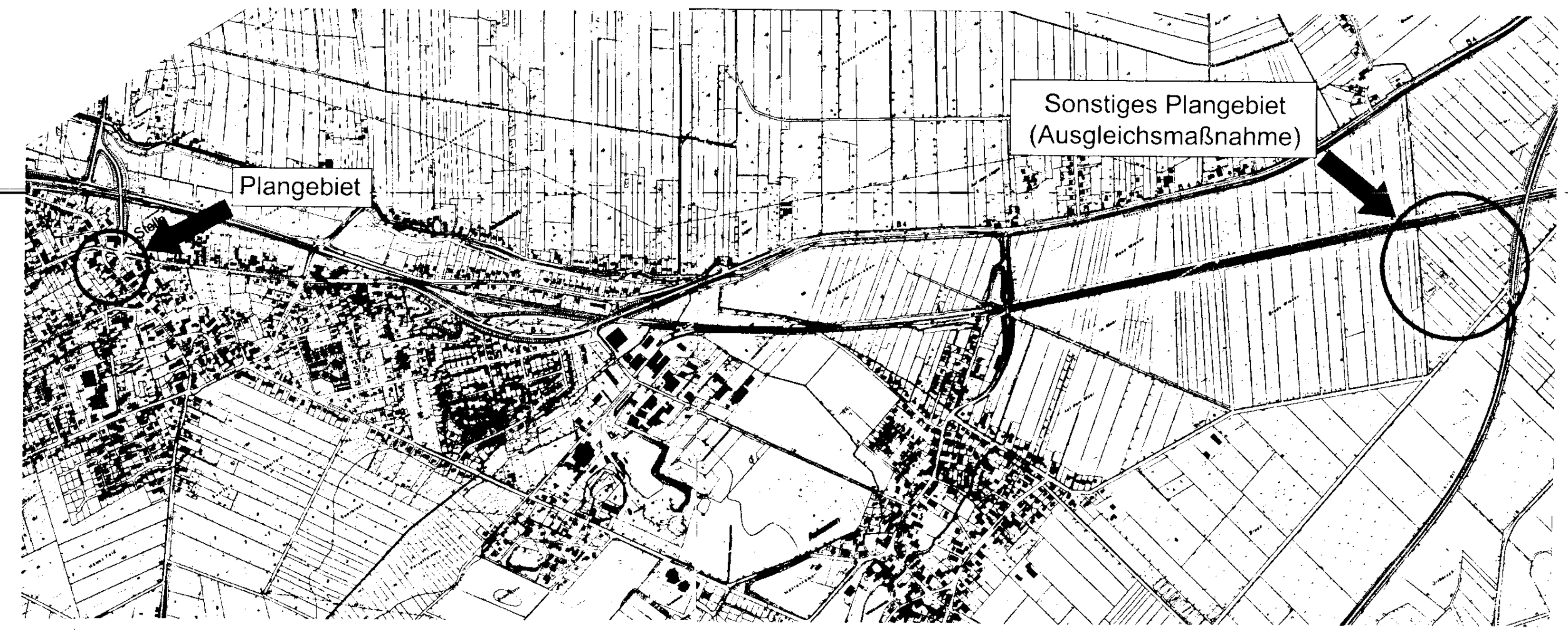
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht[1] geltend gemacht worden.

Stelle, den ....

Gemeinde Stelle
Der Gemeindedirektor

1) Nichtzutreffendes streichen

Übersichtsplan (M. ca. 1:30.000)



Gemeinde Stelle

Landkreis Harburg

Bebauungsplan
"Stelle Ortskern - Süd"

Teil A:Planzeichnung
Teil B: Textl. Festsetzungen

M. 1 : 500

2.5 10 20
0 5 15 25 50 m

■k.i.c■
Amsinckstraße 71 a,
20097 Hamburg
Tel. 040 / 23 51 19 - 0
Fax 040 / 23 51 19 - 11

Hamburg, den 21. Juni 2000
Datum

Planverfasser