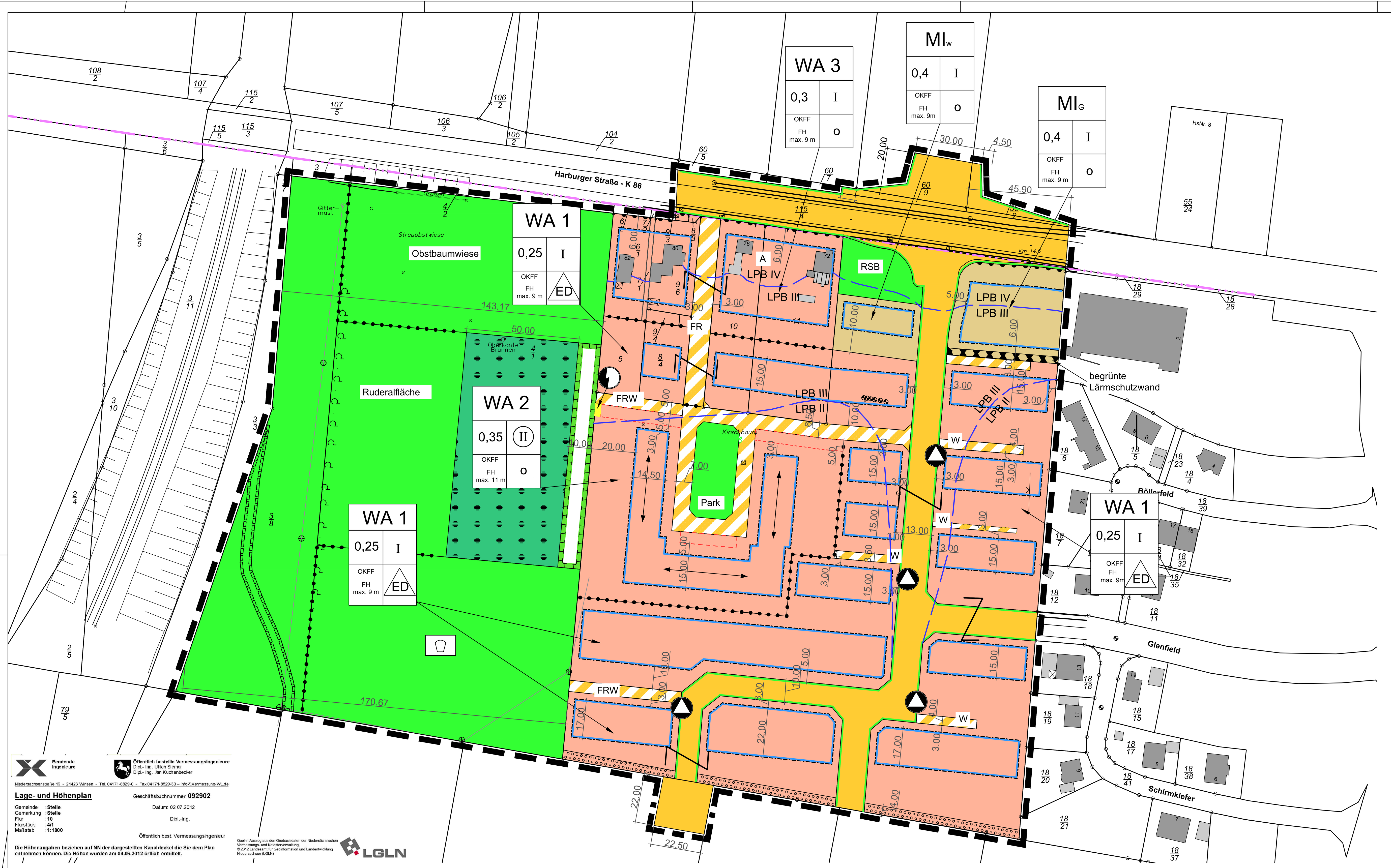


Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Flächen

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 + WA 2 sind die in § 4 (2) BauNVO Nr. 2 (Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) genannten Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind unzulässig.
Weiterhin sind die in § 4 (3) BauNVO Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen ausgeschlossen.(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 + 6) BauNVO)
1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (§ 4 (2) BauNVO Nr. 2) unzulässig. Weiterhin sind die in § 4 (3) BauNVO Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen ausgeschlossen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 + 6) BauNVO)
1.3 Im MIG sind Wohngebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
Zur Erhaltung bzw. zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Harburger Straße" sind außerdem folgende Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig:

a. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warengruppen:
Als zentrenrelevant werden folgende Warengruppen eingestuft:
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Bürobedarfsartikel
- Kunstgegenstände, Antiquitäten
- Baby- und Kinderbedarfsartikel
- Blumen,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, optische Erzeugnisse
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Glas-Porzellan-Keramikartikel, Hausratartikel, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbegegenstände
- Musikalien
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

b. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Warengruppen, die zugleich zentrenrelevant sind:
Als nahversorgungsrelevant und zugleich zentrenrelevant werden folgende Warengruppen eingestuft:
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerieartikel
- Apotheken

c. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warengruppen nach den Buchstaben a) und b), die aufgrund ihrer Größe und Tiefe ihres Warenangebotes keine zentrenschädigenden Auswirkungen erwarten lassen, sind weiterhin zulässig. Hierunter zu verstehen sind insbesondere Verkaufsstätten, die in räumlich funktionalem Zusammenhang mit einem gleichzeitig im zentralen Versorgungsbereich bzw. im Plangebiet ansässigen Einzelhandels-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und sich dem entsprechenden Hauptbetrieb deutlich unterordnen. Eine deutliche Unterordnung liegt vor, wenn die Verkaufsfläche nicht größer als 20% der gesamten Nutzfläche des Betriebes beträgt und eine maximale Größe von 200 m² nicht übersteigt. Nicht zulässig ist die im räumlichen Zusammenhang stehende Ansiedlung von mehreren Verkaufsstätten der zuvor beschriebenen Art, die in ihrer Agglomeration in der Lage sind, zentrenschädigende Auswirkungen zu verursachen.

(§ 9 (2a) BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO, § 1 (5 + 6) BauNVO)
1.4 Im MIw sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 1 (5 + 6) BauNVO)
1.5 In dem WA 1- und WA 3-Gebiet beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhausgrundstücke 600 m², für Doppelhaushälften 400 m². (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
1.6 In den WA 1-Gebieten ist für Einzelhäuser und Doppelhaushälften jeweils nur eine Wohneinheit zulässig. Bei Einzelhäusern sind Ausnahmen von dieser Festsetzung für eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn diese der Hauptwohnung untergeordnet ist und maximal 1/3 der Gesamtwohnfläche beträgt.
1.7 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen unter Beachtung der festgesetzten GRZ durch Terrassen und Wintergärten überschritten werden. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. m § 19 (4) BauNVO)

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

2.1 Garagen/Carports und Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen sind nur zulässig auf Flächen, die mindestens 3 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „FRW" zurückliegen. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
2.2 Für das WA 2 sind oberirdische Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
2.3 Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist nach jedem 4. Stellplatz ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 in einer mindestens 10 m² großen offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Mindestqualität der anzupflanzenden Bäume: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 12-14. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

3. Grünordnung

3.1 Im **Straßenseitenraum** der Straßenverkehrsflächen (Haupterschließung) sind mindestens einseitig heimische standortgerechte Laubbäume (Stammumfang 18 - 20 cm) in einem Regelabstand von ca. 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist ein artgleicher Baum nachzupflanzen. Im Kronenbereich jedes Laubbaumes ist eine Vegetationsfläche von mind. 12 m² vorzuhalten. Pflanzvorschläge siehe Pflanzliste 1. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
3.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf 4 m Breite ein 1 m hoher **Wall** auszubilden, der mit einer dichten standortheimischen Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen ist (Pflanzliste 3). Zusätzlich ist in einem Regelabstand von ca. 20 m ein hochstämmiger Laubbaum als Überhälter zu pflanzen und extensiv zu pflegen. (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)
3.3 Innerhalb der Fläche „**Spielplatz**" sind zur Abgrenzung des Gebietes zur freien Landschaft nach Süden sowie zur Bahnanlage nach Westen heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
3.4 Die als **Obstbaumwiese** festgesetzte Grünfläche ist auf Dauer zu erhalten und zu entwickeln. Zur Erweiterung der Fläche sind hochstämmige Obstbäume alter Sorten (Pflanzliste 2) im Regelabstand von ca. 8 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht mit Bäumen bepflanzten Flächen sind als naturnahe, extensiv gepflegte Wiesenflächen zu erhalten. Zum Schutz gegen Verbiss durch Rehwild während der Aufwuchsphase muss die Fläche durch einen Wildschutzzaun geschützt werden. Es wird eine Nutzung als Weide sowie die Aufstellung bzw. Anbringen von Nist- und Bienenkästen empfohlen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
3.5 **Waldsaum**
Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der folgende naturnahe Aufbau (von West nach Ost) herzustellen:
- Ruderalflur ca. 5 m Breite (Krautschicht bis ca. 0,5 m Höhe)
- Strauchschicht ca. 5 m Breite (von 0,5 m bis 5 m Höhe) gemäß Pflanzliste 3

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
3.6 **Waldumbau**
Als Ersatz für die Inanspruchnahme des Waldes im Geltungsbereich ist innerhalb der als „Wald" gekennzeichneten Fläche durch Anpflanzen von u.a. Buche/Eiche ein Rotbuchen-Traubeneichen-Stieleichen-Mischwald (Biotoptyp WL/WQE) zu entwickeln. Als Pflanzgut (Buche, Eiche) ist Forstbaumschulware Höhe 50-80 cm aus dem Herkunftsgebiet Heide und Altmark (Nr. 81703) zu verwenden. Die Pflanzabstände betragen 80 x 80 cm. Vor dem Anpflanzen der Bäume ist der Fichtenforst erheblich aufzulichten.
Zum Schutz gegen Verbiss durch Rehwild während der Aufwuchsphase muss die Fläche durch einen Wildschutzzaun geschützt werden (Pflanzliste 4). (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
3.7 **Ruderalfläche**
Die „Ruderalfläche" bleibt der natürlichen Sukzession und Ausbreitung vorhandener Pflanzengesellschaften überlassen. Es soll eine alternierende Mahd im August/ September erfolgen. Die Mahd dient dem Entwicklungsziel die Fläche gehölzfrei zu halten. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

4. Immissionsschutz

4.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm (Bahn und Straßenverkehr) sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
Für alle Schlaf- und Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper, ausgenommen von Schlafräumen, entsprechend der nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (vom November 1989) definierten Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen. Für Schlafräume sind aufgrund der erhöhten nächtlichen Lärmbelastungen durch den Bahnverkehr die zugehörigen Außenbauteile, ausgenommen in der mit „A" gekennzeichneten Fläche (30 m breiter Streifen südlich der Mittelachse der Harburger Straße), entsprechend einen Lärmpegelbereich höher als die nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (vom November 1989) definierten Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen. Ausnahmsweise ist eine Minderung der sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen ergebenden Bauschalldämmmaße zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird und daraus geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
Sollten die Schlafräume mit Lüftungseinrichtungen versehen werden, müssen diese den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.
Für den Außenbereich einer Wohnung in der mit „A" gekennzeichneten Fläche ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erzielt wird, die es ermöglicht, dass hier ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird. Von dieser Maßnahme kann abgesehen werden, wenn ein Außenbereich entweder auf die lärmabgewandte Gebäudeseite orientiert wird oder bereits außerhalb der mit „A" gekennzeichneten Fläche ein Außenaufenthaltsbereich eingerichtet ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Straßenräume/ Stellplätze

Feldahorn (Acer campestre)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Baumhasel (Corylus colurna)
Säulenweißdorn (Crataegus monogyna)
Esche (Fraxinus exelsior)
Ginkgo (Ginkgo biloba)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Winterlinde (Tilia cordata)

Pflanzliste 2: Obstbaumwiese

Apfel:
Altländer Pfannkuchenapfel
Finkenwerder Herbstprinz
Gravensteiner
Holsteiner Cox
Jacob Lebel
Ingrid Marie
Martini
Ruhm von Kirchwerder
Uelzener Calville
Celler Dickstiel
Biesterfelder Renette
Seestermüher Zitronenapfel
Wohlschmecker aus Vierlanden
Weißer Klarapfel
Stahls Winterprinz

Birnen:
Bunte Julibirne
Gute Graue
Clapps Liebling
Köstliche von Charneu
Williams Christ

Zwetschge:
Hauszwetschge
Gelbe Eierpflaume

Pflanzliste 3: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Waldsaum

Sträucher
Pfaffenhütchen(Euonymos europaeus)
Hasel Corylus europaeus)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Hundsrose (Rosa canina)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Öhrchenweide (Salix aurita)
Salweide (Salix caprea)
Grauweide (Salix cinerea)
Purpurweide (Salix purpurea)
Mandelweide (Salix triandra)
Korbweide (Salix viminalis)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball (Viburnum poulus)

Pflanzliste 4: Waldumbau

Rotbuche (Fagus sylvatica)
Feldahorn (Acer campestre)
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Sal-Weide (Salix caprea)
Zitterpappel (Populus tremula)
Eberesche, Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

5. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4 und 6 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

5.1 **Außenwände**
Außenwände sind bei Hauptgebäuden mit **Sichtmauerwerk** aus Ziegelsteinen bzw. Klinker nur in den Farbtönen rot bis rotbraun (RAL 2001, 3000-3011, 8001-8004), weiß (RAL 9001-9003, 9010) oder mit **verputzten** bzw. geschlämmten Flächen in weiß und grau (RAL 9001, 9002, 7035, 7047) oder in Pastellfarbtönen (z.B. RAL 1017, 2001, 2003, 3015, 4001, 5012, 6021 und 8001) oder aus **Holz** in grau, weiß oder mit farblosen transparenten Anstrichen bzw. in Pastellfarben wie vorstehend benannt herzustellen. Eine Kombination verschiedener Materialien ist zulässig.
Für **untergeordnete Anbauten** (Erker, Eingangsüberdachungen etc.) sind auch Metall- bzw. Kunststoff-Glas-Konstruktionen in den genannten Farben zulässig.
5.2 **Dächer und Dacheindeckung von Hauptgebäuden**
Für Dächer auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer in folgenden **Formen** und **Materialien** zulässig:
Für eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser als **Satteldach,** auch mit **Krüppelwalm**, als **Satteldach aus zwei** versetzten **Pulten**, als **Walmdach** sowie als **Zeltdach** mit einer Dachneigung von 20-47°.
In dem Wohngebiet (WA 2) muss das Geschoss, welches kein Vollgeschoss ist, mindestens 1 m allseitig von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückspringen (Staffelgeschoss). Hier sind auch Flachdächer zulässig.
Für die **Dacheindeckung** sind anthrazitfarbene (RAL 7016, 7015) oder rote oder rotbraune (RAL 2001, 3000-3011, 8001-8004) Dachziegel/Dachpfannen zu verwenden. Baumaterialien mit glänzender Oberfläche sind nicht zulässig. **Solartechnische Anlagen** in üblicher Farbgebung sind in der Ebene der Bedachung bei eingeschossigen Gebäuden nur in der gleichen Neigung zulässig. Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.
Dachaufbauten dürfen in der Gesamtlänge nicht mehr als 60 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
5.3 **Einfriedungen**
Zum öffentlichen Straßenraum sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über vorhandenem Gelände zulässig. Lebende Hecken dürfen die max. zulässige Höhe überschreiten.
Auf den privaten Grundstücken ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen als Einfriedung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum unzulässig.
5.4 **Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur im Vorgartenbereich oder auf der der Erschließungsstraße zugewandten Fassade im Erdgeschoss als Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig. Pro Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind unzulässig.
5.5 **Ausnahmen**
Die Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2 gelten nicht für **Wintergärten**.
Ausnahmen sind möglich, wenn die in dieser örtlichen Bauvorschrift niedergelegten Gestaltungsgrundsätze nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
5.6 **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 und Empfehlungen

1. Werden während der Erdarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Funde** entdeckt, so ist gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) die zuständige Dienststelle (Helms-Museum, Abt. Bodendenkmalpflege, Hamburg) zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist zu sichern, bis ein Mitarbeiter der Dienststelle eintrifft.

2. Auf den privaten Grundstücksflächen ist das Obenflächenwasser einschließlich des Wassers von den Dachflächen zu versickern (siehe Seite 16 des Begründungstextes). Der Nachweis über eine geordnete Oberflächenentwässerung auf den privaten Grundstücken ist im Baugenehmigungs- oder Bauanzeigeverfahren nach § 69a NBauO zu erbringen.

3. Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des nordwestlich gelegenen Rewe-Auslieferungslagers. Es wird darauf hingewiesen, dass hier nachts Lärmpegel bis zu 43 db(A) auf das Plangebiet einwirken können, d.h. die Orientierungswerte nachts für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden um 3 dB(A) überschritten. Aufgrund der festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen (textliche Festsetzung Nr. 4.1) hält die Gemeinde die Überschreitung der Orientierungswerte für vertretbar.

4. Maßgebend sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509), die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990, die **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung vom 12.04.2012, das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBI. I. S. 2542 (Inkraftgetreten am 1. März 2010) und das **Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010 (Nds. GVBI. S. 104).

Planzeichenerklärung

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

W	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit Nummerierung 1-3
MIG	Mischgebiete (§ 1 Abs. 4 BauNVO) gem. textl. Festsetzung Nr. 1.3
MIw	Mischgebiete (§ 1 Abs. 4 BauNVO) gem. textl. Festsetzung Nr. 1.4

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

z.B. 0,25	Grundflächenzahl (GRZ)
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
(II)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
FH z.B. max. 9m	Höhe der baulichen Anlagen zulässige Firsthöhe max. 9m bzw. 11m über Oberkante Erdgeschossfußboden (OKFF)
OKFF	Zulässige Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) max. 0,50m (gemessen in der Gebäudemitte) über Oberkante der Fahrbahn der zum Gebäude nächstgelegenen Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
ED	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Hauptfirstrichtung

4. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung:
FRW	Fuß-, Rad- und Wohnweg
W	Wohnweg
FR	Fuß- und Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen

	Versorgungsfläche Abfall (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) hier: Müllbereitstellungsplatz, mind. 2qm / WE
	Versorgungsfläche Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) hier: Trafostation
	Einfahrtsbereich
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung siehe nachfolgendes Symbol bzw. Planeinschrieb
	Spielplatz
RSB	Regensickerbecken

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

	Flächen für Wald

8. 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)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Sonstige Planzeichen

ST	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: Stellplatzanlage
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Betreibers der Biogasanlage
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BundesImmissionsschutzgesetzes; Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Klammer zwischen zwei Baugebieten mit identischen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Lärmpegelbereiche mit Bezeichnung gemäß DIN 4109
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Stelle den Bebauungsplan Oldendörpsfeld - West mit örtlicher Bauvorschrift bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

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

....
(Uwe Sievers)
- Bürgermeister -

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stelle hat in seiner Sitzung am 18.01.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Oldendörpsfeld - West mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.05.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

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

....
- Bürgermeister -

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Stelle, Flur 10
LGLN
Maßstab: 1 : 1000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens durch kommunale Körperschaften ist gestattet (§ 5 Absatz 3, Satz 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungs-wesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003, S.5).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städte-baulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 08.05.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Winsen, den……………………………

…………..
- Vermessungsbüro
Siemer & Kuchenbecker -
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Lüneburg, den

....
- Planverfasser -

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Uelzener Straße 32
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

in Zusammenarbeit mit der Planungsabteilung der Gemeinde Stelle

Stelle, den …………………………..

………………………………………..
- J.Ruschmeyer -

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stelle hat in seiner Sitzung am 10.10.2012 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 12.10.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 29.10.2012 bis 30.11.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stelle, den

....
- Bürgermeister -

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stelle hat in seiner Sitzung am 06.03.2013 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.03.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 22.03.2013 bis 05.04.2013 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stelle, den

....
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stelle hat den Bebauungsplan Oldendörpsfeld - West mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.04.2013 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stelle, den

....
- Bürgermeister -

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB…………………. im Amtsblatt Nr. ……… für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ……………….. rechtsverbindlich geworden.

Stelle, den

....
- Bürgermeister -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Stelle, den ....

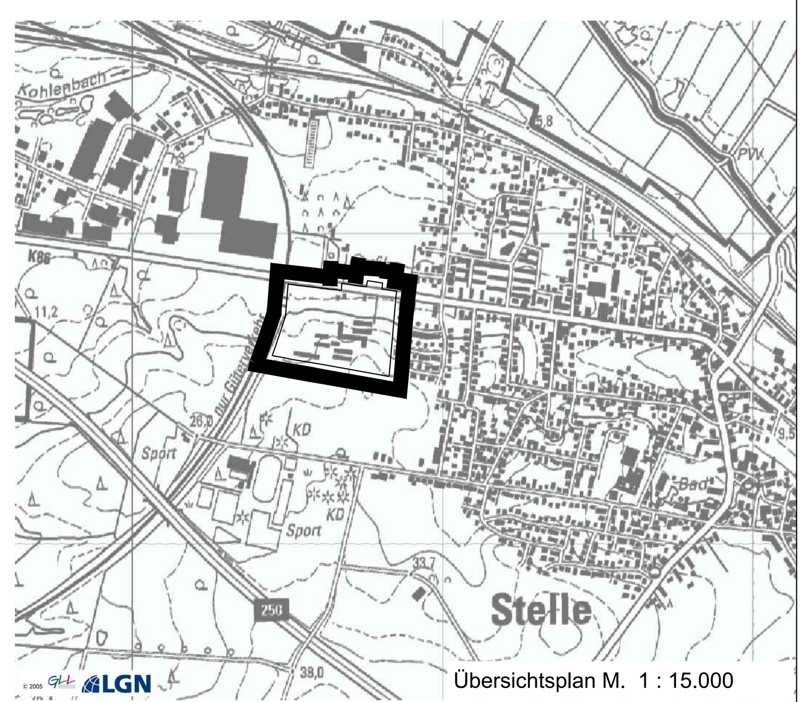
....
- Bürgermeister -

Mängel der Abwägung

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

Stelle, den ....

....
- Bürgermeister -



Übersichtsplan M. 1 : 15.000

Gemeinde Stelle
(Landkreis Harburg)

Bebauungsplan "Oldendörpsfeld-West"
mit örtlicher Bauvorschrift

M. 1 : 1.000

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Uelzener Straße 32
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de