



Textliche Festsetzungen

- Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise und im Dorfgebiet (MD) gem. § 5 Abs. 2 BauNVO und im Mischgebiet (MI) gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- Innerhalb des Mischgebiets (MI) und des Dorfgebietes (MD) sind Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- Bei baugenehmigten Gebäuden mit mehr als den in den Baugebieten festgesetzten Vollgeschossen und bei Grundstücken, die mit einer höheren GRZ als 0,25 bebaut sind, gilt als maximale Zahl der Vollgeschosse und als festgesetzte GRZ die jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandene Zahl der Vollgeschosse und die vorhandene GRZ.
- Innerhalb der Baugebiete darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der notwendigen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden. Bei Satzungsbeschlüssen baugenehmigte Anlagen, deren Grundfläche die festgesetzte Grundfläche überschreiten, sind hiervon ausgenommen. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Örtliche Bauvorschrift
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §84 NBauO

§ 1 Dachformen, -neigung und -eindeckung der Hauptgebäude

- Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig. Bei begrünten Dächern ist ausnahmsweise eine Dachneigung von mindestens 25° zulässig.
- Die Dacheindeckung ist in roter bis rotbrauner oder in anthrazitfarbener Pfannendeckung vorzunehmen. Glasierte Dachpfannen sind unzulässig. Solaranlagen und Gründächer sind allgemein zulässig.
- Vorgenannte Vorschriften gelten nicht für Wintergärten.

§ 2 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an der Erschließungsstraße zugewandten Fassadenseite und nur unterhalb der Traufe angebracht werden. Die Größe der Werbeanlagen beträgt im gesamten Plangebiet pro Gebäude max. 1 m².
- Werbeanlagen mit beweglichen und wechselnden Lichtquellen sind unzulässig.

§ 3 Abweichungen

- Abweichungen von den Vorschriften der §§ 1 + 2 dieser Satzung sind im Einvernehmen mit der Gemeinde gemäß § 66 (5) NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Die örtliche Bauvorschrift gilt nicht für die Fläche für Gemeinbedarf.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmen vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 bis 4 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

Denkmalschutz
Gemäß § 14 NDSchG ist bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unzüglich die Denkmalbehörde (Landkreis Harburg), die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen.

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebiets Winsen / Stelle / Ashausen.

Naturschutz
Eine Beseitigung von Gehölzen ist außerhalb der Reproduktionsphase der potenziell vorkommenden Arten durchzuführen.

Gesetzgrundlagen
Maßgebend ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. 07.2011 (BGBl. I S.1509), die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), die **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990, die **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) vom 03.04.2012 i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I. S. 2542 (Inkrafttreten am 1. März 2010) und das **Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Stelle den Bebauungsplan „Unter den Linden (West)“ mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung den nebststehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Stelle, den 19.11.2012
Gemeinde Stelle
.....gez. U. Sievers..... (LS)
(U. Sievers)
- Bürgermeister -

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stelle hat in seiner Sitzung am 04.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans „Unter den Linden (West)“ mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Stelle, den 19.11.2012
.....gez. U. Sievers..... (LS)
- Bürgermeister -

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Stelle,
Flur 8
Maßstab: 1 : 1000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens durch kommunale Körperschaften ist gestattet (§ 5 Abs. 3, Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.06.2009). 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 (Luhe), den 19.11.2012
.....gez. Stühff..... (LS)
- LGLN-RD Lüneburg,
Katasteramt Winsen (Luhe) -

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro
Lüneburg, den 15.11.2012
.....gez. F. Patt..... (LS)
- Planverfasser -

in Zusammenarbeit mit der Planungsabteilung der Gemeinde Stelle
Stelle, den 19.11.2012
.....gez. J. Ruschmeyer..... (LS)
J. Ruschmeyer

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stelle hat in seiner Sitzung am 08.02.2012 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 27.02.2012 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 15.03.2012 bis 16.04.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Stelle, den 19.11.2012
.....gez. U. Sievers..... (LS)
- 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 -

Stelle, den 19.11.2012
.....gez. U. Sievers..... (LS)
- Bürgermeister -

Planzeichenerklärung

Die von der 1. Änderung betroffenen Planzeichen und Textlichen Festsetzungen sind kursiv gedruckt

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet
Hinweis: Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Lärmimmissionen durch den Betrieb des Freibades, der Grund- und Realschule und der Turnhalle gegeben.
 - 1.2 Dorfgebiet
 - 1.3 Mischgebiet

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,25 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 - z.B. I 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - o 3.1 Offene Bauweise
 - △ ED 3.2 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.3 Baugrenzen

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - 4.1 Flächen für den Gemeinbedarf
 - Zweckbestimmung der Einrichtungen und Anlagen:
 - ▲ Schule
 - ▲ Kultur/religiösen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen
 - Öffentliche Verwaltung
 - Soziale Zwecke

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 4.1 Straßenverkehrsflächen
 - 4.2 Private Verkehrsflächen
 - 4.3 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 5.1 Öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung:
 - RRB Regenrückhaltebecken
 - Freibad

- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
 - 6.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für landschaftsgerechte Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (entfällt)

- Sonstige Planzeichen
 - 7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - 7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Unter den Linden (West)" mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Unter den Linden (West)" mit örtlicher Bauvorschrift (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gemeinde Stelle (Landkreis Harburg)
Bebauungsplan "Unter den Linden (West)" mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung

