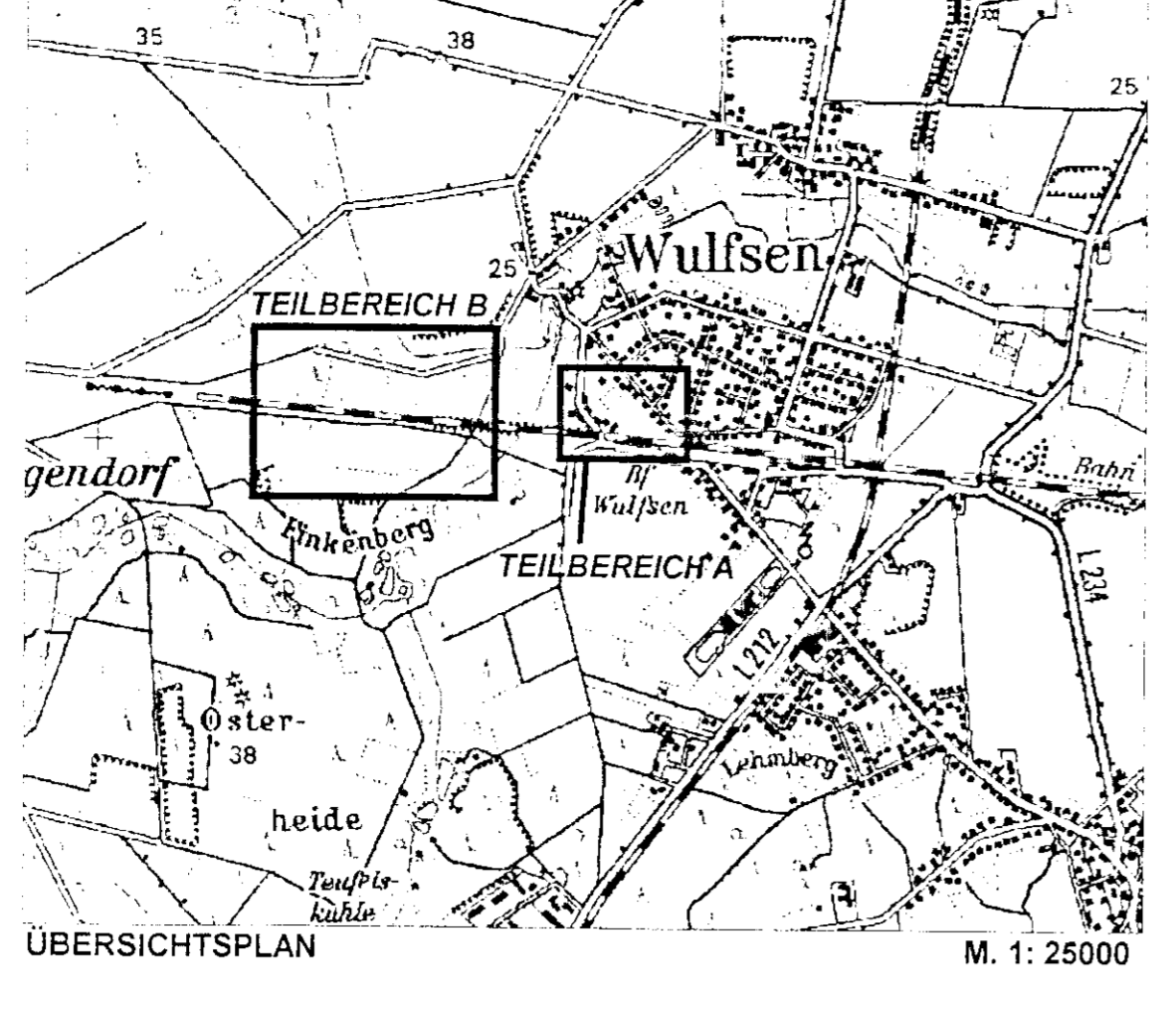


GEMEINDE WULFSEN LANDKREIS HARBURG



BEBAUUNGSPLAN „Mühlenberg“ MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

FASSUNG: April 2003 (WuMbzpl)
VERFAHRENSSTADIEN: Entwurf, Prüfung, Beschluss, Eintragung, Öffentlichkeitsausstellung, Beschluss, Eintragung, Eintragung
DIPL.-ING. RALF PETERSEN, BERATENDER INGENIEUR, STADTPLANER SRL, BÜRO FÜR STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wulfesen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der PLANZEICHNUNG, den TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN sowie den ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, als Satzung beschlossen.

Wulfesen, den 11.04.2003
Bürgermeister

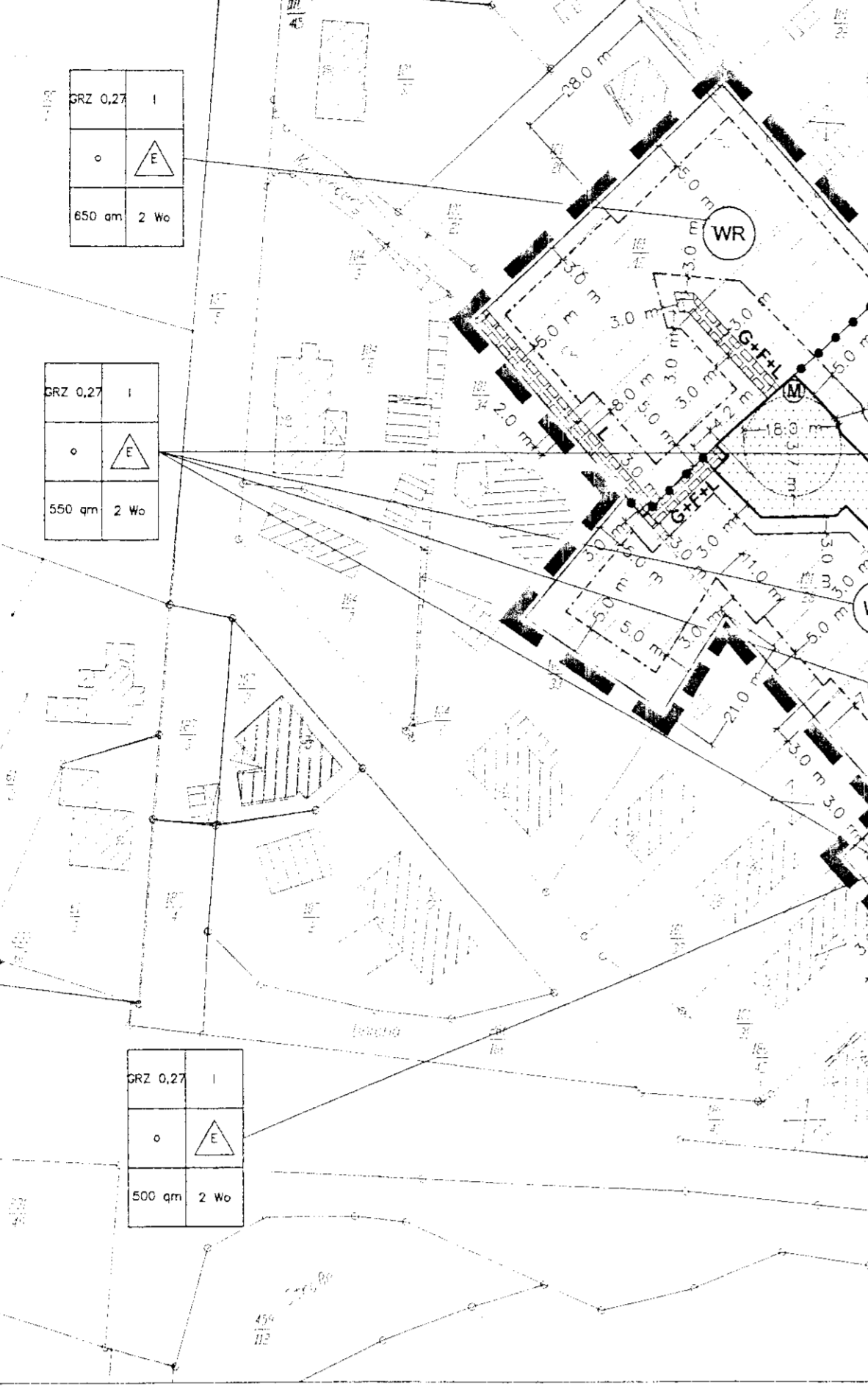
RECHTSGRUNDLAGEN

Für diesen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) maßgebend.

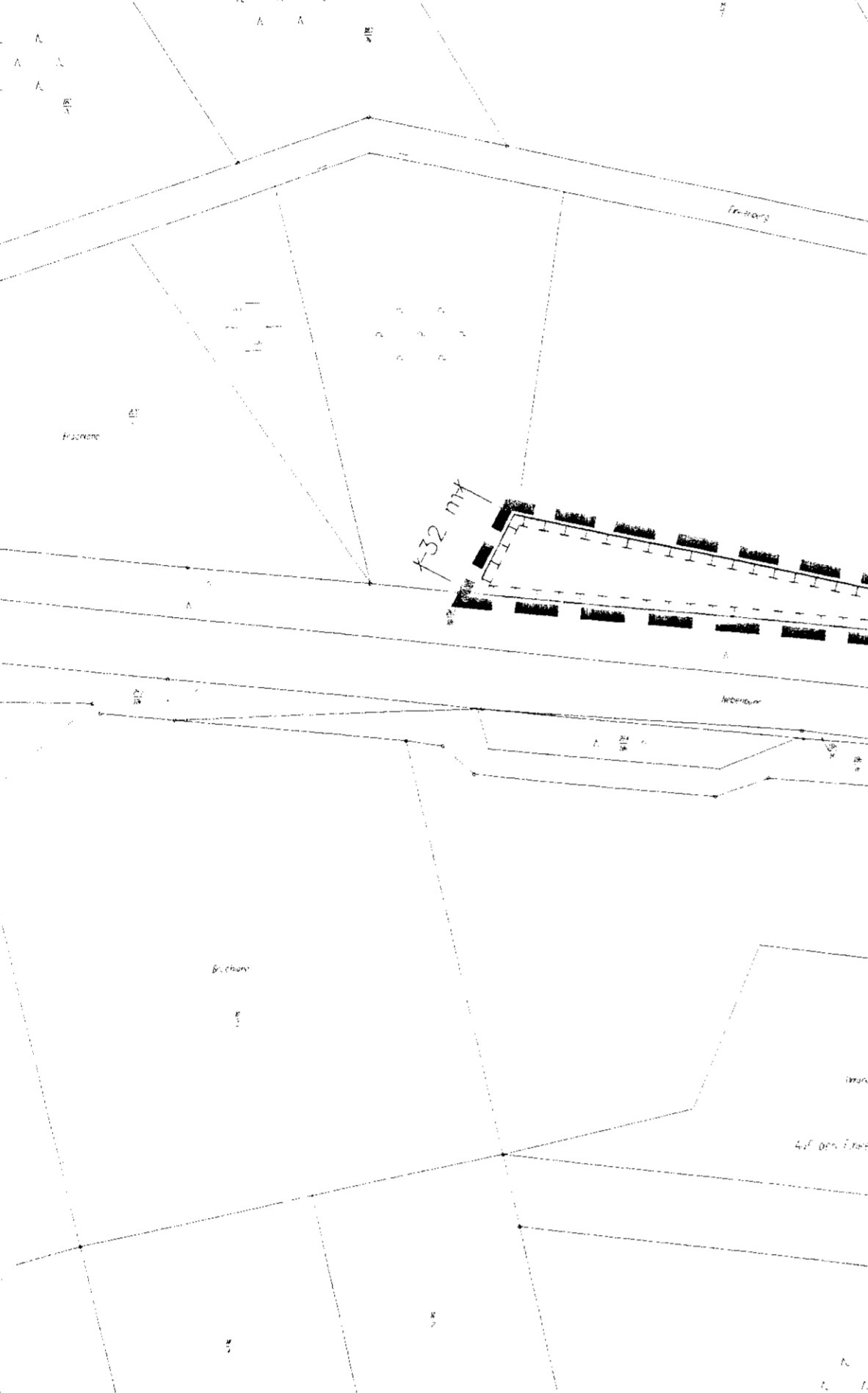
TEILWEISE AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SIEDLUNG AN DER SCHULE“

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Siedlung an der Schule“ für die Teile außer Kraft, die durch diesen Bebauungsplan überdeckt und ersetzt werden.

PLANZEICHNUNG TEILBEREICH A



PLANZEICHNUNG TEILBEREICH B



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG / MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE, BAUGRENZE
Reine Wohngebiete (WR)
Kleinsiedlungsgebiete (WS)
Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Je Wohnfläche nur 2 Wohnungen zulässig
Grundstücksmindestgröße
Baugrenze
VERKEHRSLÄCHEN
Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie
F+R
FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
SONSTIGE PLANZEICHEN
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb des Baugebiets
Sammelplatz für Abfallentsorgung ausserhalb der Fahrbahnflächen, Mindestgröße 6 qm

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. ZUR BAULICHEN NUTZUNG
1. Zusätzliche Bindung zur Zahl der Wohnungen
In den Baugebieten mit einer Grundstücksmindestgröße von 550 m² ist je vollendete 275 m² Grundstücksfläche und in den Baugebieten mit einer Grundstücksmindestgröße von 650 m² ist je vollendete 325 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig.
2. Höhenlage der Gebäude
Zur Festsetzung der Höhenlage der Gebäude wird die maximal zulässige Höhe der Erdgeschossfussbodenoberkante über der mittleren Höhe der Fahrbahnoberkante der erschliessenden Verkehrsflächen mit 80 cm festgelegt.
3. Ausnahme bei der Ermittlung der Grundflächenzahl
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist eine Überschreitung der sonst festgesetzten Grundflächenzahl von 0,27 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,32 zulässig, wenn die Überschreitung ausschließlich für die Hauptanlage zuzurechnende Terrassen und Freizeite zur Anrechnung kommt.
4. Anrechnung der Grundflächen von baulichen Nebenanlagen
Gemäss § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird bestimmt, dass die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgesehene Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch
1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert zusätzlich bis zu insgesamt 100 vom Hundert überschritten werden darf, wenn dieser zusätzliche Flächenanteil von baulichen Anlagen überdeckt wird, die einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau aufweisen. Darüber hinaus wird bestimmt, dass alle Teile der Grundflächen von Zufahrten, die deckungsgleich mit den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind, die zulässige Grundfläche über die oben angegebenen Überschreitungen hinaus zusätzlich überschreiten dürfen. Die Bestimmungen von § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO gelten darüber hinaus.
§ 19 (4) BauNVO

5. Ausnahmen von der überbaubaren Grundstücksfläche

Für Terrassen und Freizeite ist eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 3,0 m zulässig. Ein Mindestabstand von 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie den Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes muss dabei jedoch erhalten bleiben. § 22 BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB

6. Einschränkung der Überbaubarkeit mit baulichen Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 (5) Satz 2 BauNVO sind
- auf einer Fläche von 5,0 m Breite entlang öffentlicher Verkehrsflächen,
- auf einer Fläche von 2,0 m Breite entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sowie
- auf einer Fläche von 2,0 m Breite entlang der Grenzen zu den Flurstücken 101/20 und 101/34 nicht zulässig, soweit diese Flächen nicht Teil der überbaubaren Grundstücksflächen sind. Soweit für Teilabschnitte mehrere Einschränkungen aus Satz 1 zutreffend sind, ist die weitgehendere Einschränkung massgebend. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einfriedungen, Zufahrten und, jedoch ausschliesslich entlang der Strassenbegrenzungslinien, offene Stellplätze. § 23 (6) BauNVO

II. ZU DEN GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN

Bestimmung zum Umfang des Leitungsrechtes zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Die laut Planzeichnung den öffentlichen Ver- und Entsorgungsträgern einzuvermietenden Leitungsrechte umfassen auch das Recht zum Anlegen und dauerhaften Erhalten einer offenen Geländemulde zur Abführung von nicht im Strassensohlenraum des künftigen Erschliessungsweges unmittelbar versickerndem Oberflächenwasser. Die betroffenen Flächen sind von jeglichen baulichen Nutzungen freizuhalten, soweit diese nicht durch die Ausübung der in Teilen ebenfalls einzuräumenden Geh- und Fahrrechte bedingt sind. Darüber hinaus sind die betroffenen Flächen von Bepflanzungen freizuhalten, die einen zügigen Wasserabfluss erheblich behindern könnten. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

III. ZUR GRÜNORDNUNG

1. Anforderungen an Pflanzungen

- 1. Für die nachfolgend festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Arten gemäss Pflanzliste zu verwenden (s. Anhang zur Begründung). § 9 (1) Nr. 19 BauGB
2. Anzupflanzende grosskronige Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 18 cm, kleinkronige Bäume von mind. 15 cm in 1 m über dem Erdboden aufweisen. Als kleinkronige Laubbäume werden auch Obstbäume mit geringerem Stammumfang anerkannt. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
3. Im Wurzelbereich anzupflanzender Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12 qm anzulegen. § 9 (1) Nr. 19 BauGB

2. Pflanzgebote

- 2.1. Mindestens 20 % der Flächen der allgemeinen Wohngebiete sind als offene Vegetationsflächen herzurichten und mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. § 9 (1) Nr. 19 BauGB
Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein grosskroniger oder je angefangene 250 qm ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Soweit vorhandene Laub- und Nadelbäume erhalten werden, ist eine Anrechnung zulässig. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
2.2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt mindestens mit 14 Laubbäumen zu bepflanzen. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

3. Gewässer- und Bodenschutz

- 3.1. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
3.2. Private Grundstückszuwegungen und offene Stellplätze dürfen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflasterung auf Sand-/Kiesbett) hergestellt werden. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
3.3. Der versiegelte Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen wird im Durchschnitt auf maximal 5,0 m Breite begrenzt. Nicht einzurechnen ist dabei der auf den öffentlichen Verkehrsflächen liegende Teil der Grundstückszuwegungen. Darüber hinaus gilt die Beschränkung nicht in Bereichen mit Fahrbahnaufweitungen für Wendeflächen oder Einmündungen. Die nicht versiegelten Flächenanteile sind als offene Bodenflächen zu erhalten und durch Einsaat mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen zu begrünen. Innerhalb dieser Bodenflächen ist eine Grabenmulde zur Sammlung, Reinigung und Versickerung des auf den versiegelten Strassenflächen anfallenden Oberflächenwassers anzulegen. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

4. Massnahmen auf den Massnahmenflächen

Die im Teilbereich B der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch Befahren in die natürliche Entwicklung als Halbruderale Gras- und Staudenflur und deren Sukzessionsfolgestadien zu entwickeln. Zu den nördlich benachbarten Ackerflächen sind die Massnahmenflächen mit einem Koppellzaun aus Eichen-Spaltpfählen abzugrenzen. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

5. Zuordnung für Ausgleichsmassnahmen

- 5.1. 77 % der Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschliesslich der dort nach der textlichen Festsetzung III.4. durchzuführenden Massnahmen werden den öffentlichen Wohngebieten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes insgesamt für Ausgleichsmassnahmen zugeordnet. § 9 (1a) i.V.m. § 135a II BauGB
5.2. 23 % der Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschliesslich der dort nach der textlichen Festsetzung III.4. durchzuführenden Massnahmen werden den öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes insgesamt für Ausgleichsmassnahmen zugeordnet. § 9 (1a) i.V.m. § 135a II BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

I. Dächer

- 1. Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel der gegenüberliegenden Dachflächen zulässig. Der Neigungswinkel der Hauptdachflächen wird zwischen 38° und 50° festgesetzt. Bei Dachaufbauten, Garagen, Carports, Nebengebäuden ohne Feuerstätten und Aufenthaltsräume und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch Neigungswinkel zwischen 15° und 35° ausschliesslich bei Carports sind darüber hinaus auch Flachdächer zulässig.
2. Einzelhäuser sind in Richtung des Firstes zu strecken.
3. Drempele sind nur zulässig, wenn an der Oberkante Baukörper ein Mass von 1,00 m von Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Dachhaut nicht überschritten wird. Die Dachrinnen sind so weit herunterziehen, dass die Oberkante der Dachrinnen nicht über der Oberkante der Rohdecke liegt.
4. Dachaufbauten dürfen sich insgesamt höchstens über die Hälfte der Traufhöhe erstrecken. Zum Giebel oder Walm ist dabei ein Abstand von mindestens einem Sechstel der Traufhöhe einzuhalten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

IV. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschliesslich als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung und bis zu einer Flächengrösse von maximal 1 m² zulässig. Je Gebäude und Grundstück darf nur eine Werbeanlage angebracht werden. Bei Leuchtbildern oder angeleuchteten Werbeanlagen sind grelles oder wechselndes Licht unzulässig.

III. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den Abschnitten I bis IV dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäss § 91 (5) NBauO mit einer Geldbusse bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage
Kartengrundlage: digitaler Auszug aus der Liegenschaftskarte (ALK) Flur 3, Massstab 1:1000 (L4-392/2000)
Vervielfältigung nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gemäss § 13 (4) NVRm-KatG gestattet. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.05.2000). 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.

Wünschen, den
Katasteramt
DIPL.-ING. RALF PETERSEN, Seewetal/Wittenberg, den
BERATENDER INGENIEUR, STADTPLANER SRL
BÜRO FÜR STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäss § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekanntgemacht.

II. Aussenwände

- 1. Als Material für die Aussenwände der Aussenwände von Gebäuden einschliesslich Garagen und Nebengebäuden sind nur zulässig
- Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in den Farben Rot und Rotbraun,
- sichtbares Holzwerk in hellgrauen, braunen und dunkelgrünen Farbtönen mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in den Farben Rot und Rotbraun,
- Holzverschalungen in hellgrauen, braunen und dunkelgrünen Farbtönen. Das Format der zu verwendenden Ziegelsteine darf maximal dem Normalformat gemäss DIN 105 entsprechen.
2. Die Bestimmungen der Nr. 1 gelten nicht für Gartenlauben, Brüstungsfelder und Balkongeländer.
3. Materialien, die andere vorzutauschen, sind nicht zulässig.

III. Aussenanlagen

- 1. Einfriedungen entlang der öffentlichen Flächen einschliesslich der Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nur ohne Sockel und bis zu einer Höhe von 1,20 m als Holztaune mit Senkrechtlattung, als geschnittene oder freiwachsende Hecken oder bis zu einer Höhe von 1,00 m als Feldsteinmauern zulässig.
2. Öffentliche und private Fahrbahnen, Grundstückszuwegungen, offene Stellplätze, Terrassenbeläge, Rad- und Gehwege und sonstige nicht überbaute Versiegelungsflächen sind aus Materialien mit grauer, robuster oder brauner Farbgebung herzustellen.

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen Begründung, Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 gemäss § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen Begründung haben vom bis gemäss § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wulfesen, den
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäss § 10 (3) BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist demnach rechtsverbindlich geworden.

Wulfesen, den
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wulfesen, den
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Wulfesen, den
Bürgermeister