

**GEMEINDE WULFSEN**  
LANDKREIS HARBURG

**BEBAUUNGSPLAN "K 7" -- 4. Änderung**

Fassung: Juli 2003 (Wul7K3Äps)

DIPL.-ING. RALF PETERSEN  
BERATENDER INGENIEUR STADTPLANER SRL  
BÜRO FÜR STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN

Lindenstr. 39 21218 Seevetal  
Telefon 041055363 Telefax 0410512735




**PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG**

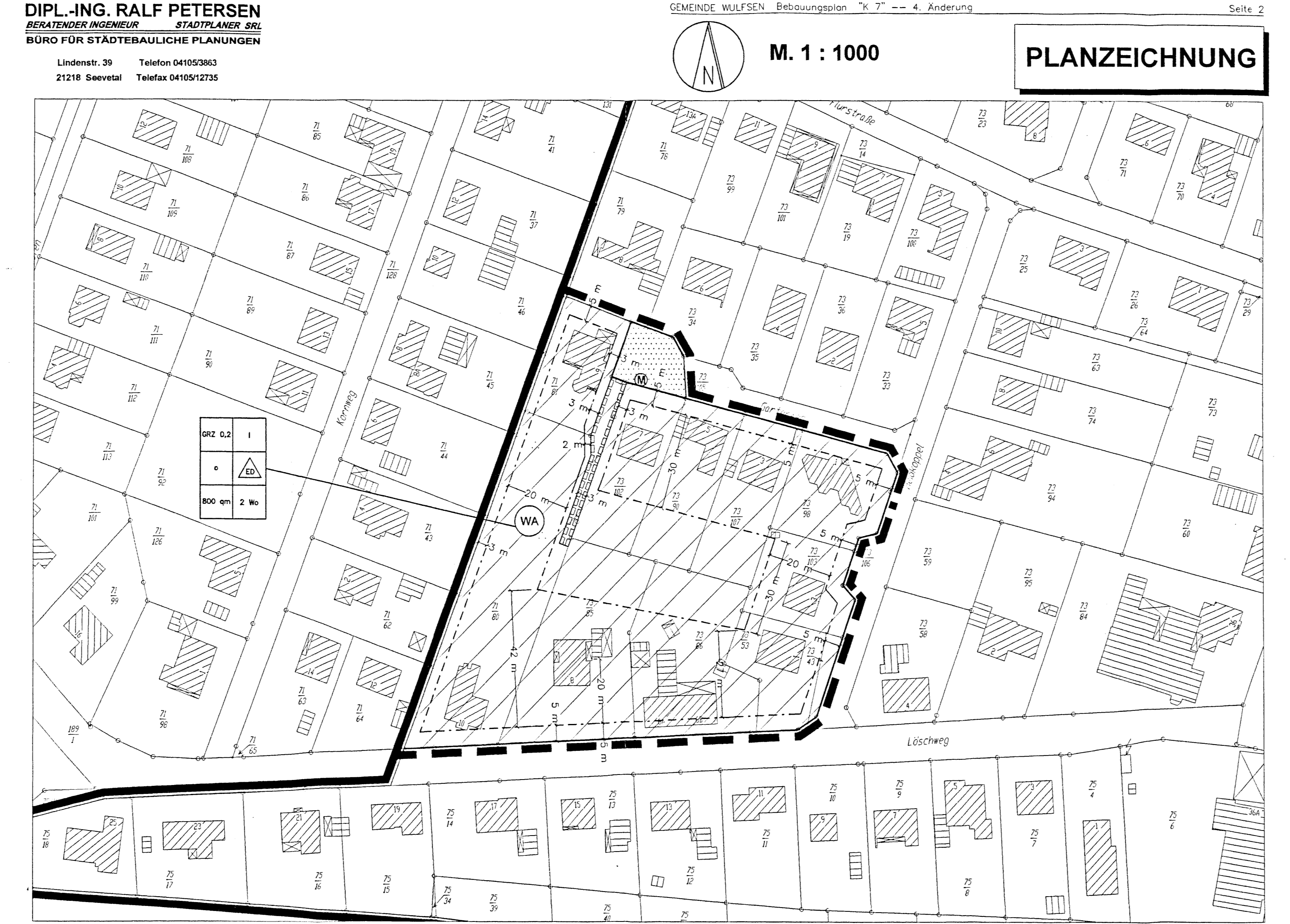
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wulfesen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der PLANZEICHNUNG und den TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, als Satzung beschlossen:

Wulfesen, den 19.09.2003

Bürgermeister  
*K. Köhler*

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Für diesen Bebauungsplan – 4. Änderung ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) maßgebend.



**PLANZEICHNERKLÄRUNG**

**FESTSETZUNGEN**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG / MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE, BAUGRENZE

Allgemeine Wohngebiete

- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Je Wohngebäude nur 2 Wohnungen zulässig
- Grundstücksmindestgröße
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "K 7"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "K 7" -- 3. Änderung
- Sammelplatz für Abfallentsorgung ausserhalb der Fahrbahnoberflächen, Mindestgröße 6 qm

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Zusätzliche Bindung zur Zahl der Wohnungen

In den Allgemeinen Wohngebieten ist je vollendete 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig.  
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

2. Ausnahme bei der Ermittlung der Grundflächenzahl

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist eine Überschreitung der sonst festgesetzten Grundflächenzahl von 0,20 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,34 zulässig, wenn die Überschreitung ausschließlich für der Hauptanlage zuzurechnende Terrassen und Freisitze zur Anrechnung kommt.  
Die Anwendung der Regelungen von Nr. 3 bleibt hiervon unberührt.  
(§ 19 BauNVO iVm. § 31 (1) BauGB)

3. 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

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert auf bis zu insgesamt 100 vom Hundert erhöht 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, nicht bei der Ermittlung der zulässigen Überschreitung angerechnet werden brauchen.  
Die Bestimmungen von § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO gelten darüber hinaus.  
(§ 19 (4) BauNVO)

4. Ausnahmen von der überbaubaren Grundstücksfläche

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

**5. 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 2,0 m Breite entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie
- auf einer Fläche von 2,0 m Breite entlang der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes – 4. Änderung

nicht zulässig.  
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einfriedlungen, Zuwegungen und, jedoch ausschließlich entlang der Straßenbegrenzungslinien, offene Stellplätze.  
(§ 23 (6) BauNVO)

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: digitaler Auszug aus der Liegenschaftskarte (©ALK), Flur 3, Maßstab 1:1000 ( )  
Vervielfältigung nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gemäß § 13 (4) NVerf-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 ...).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen, den ...

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von  
**DIPL.-ING. RALF PETERSEN** Seevetal-Wittenberg, den ...  
BERATENDER INGENIEUR STADTPLANER SRL  
BÜRO FÜR STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN

**Katasteramt**

**Planverfasser**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans – 4. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... ortsüblich bekanntgemacht.