

**Gemeinde Wulfen**  
Landkreis Harburg



## **Bebauungsplan „An der Aue“ mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung und Ergänzung**

Stand: Oktober 2020

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Wulfen durch:

**Planungsbüro**



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

# Gemeinde Wulfsen

Landkreis Harburg



Bebauungsplan

„**An der Aue**“ mit örtlichen Bauvorschriften,

1. Änderung und Ergänzung

Übersichtsplan



M 1:5.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen (LGLN)



Planungsbüro



Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
www.patt-plan.de



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "An der Aue" mit örtlichen Bauvorschriften, 1. Änderung und Ergänzung

## INHALTSVERZEICHNIS

---

PRÄAMBEL .....	3
HINWEISE .....	3
PLANZEICHNUNG mit LEGENDE .....	4
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....	5
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT .....	7
BEGRÜNDUNG .....	9
1. Anlass und Ziel .....	9
2. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	9
3. Bebauungsplan „An der Aue“ .....	10
4. Festsetzungen Bebauungsplan .....	10
5. Festsetzungen Örtliche Bauvorschrift .....	11
6. Bauleitplanerisches Verfahren .....	11
VERFAHRENSVERMERKE .....	12

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wulfsen diese 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „An der Aue“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Wulfsen, den

.....  
Bürgermeister

Siegel

### HINWEISE

#### 1. Bebauungsplan der Innenentwicklung

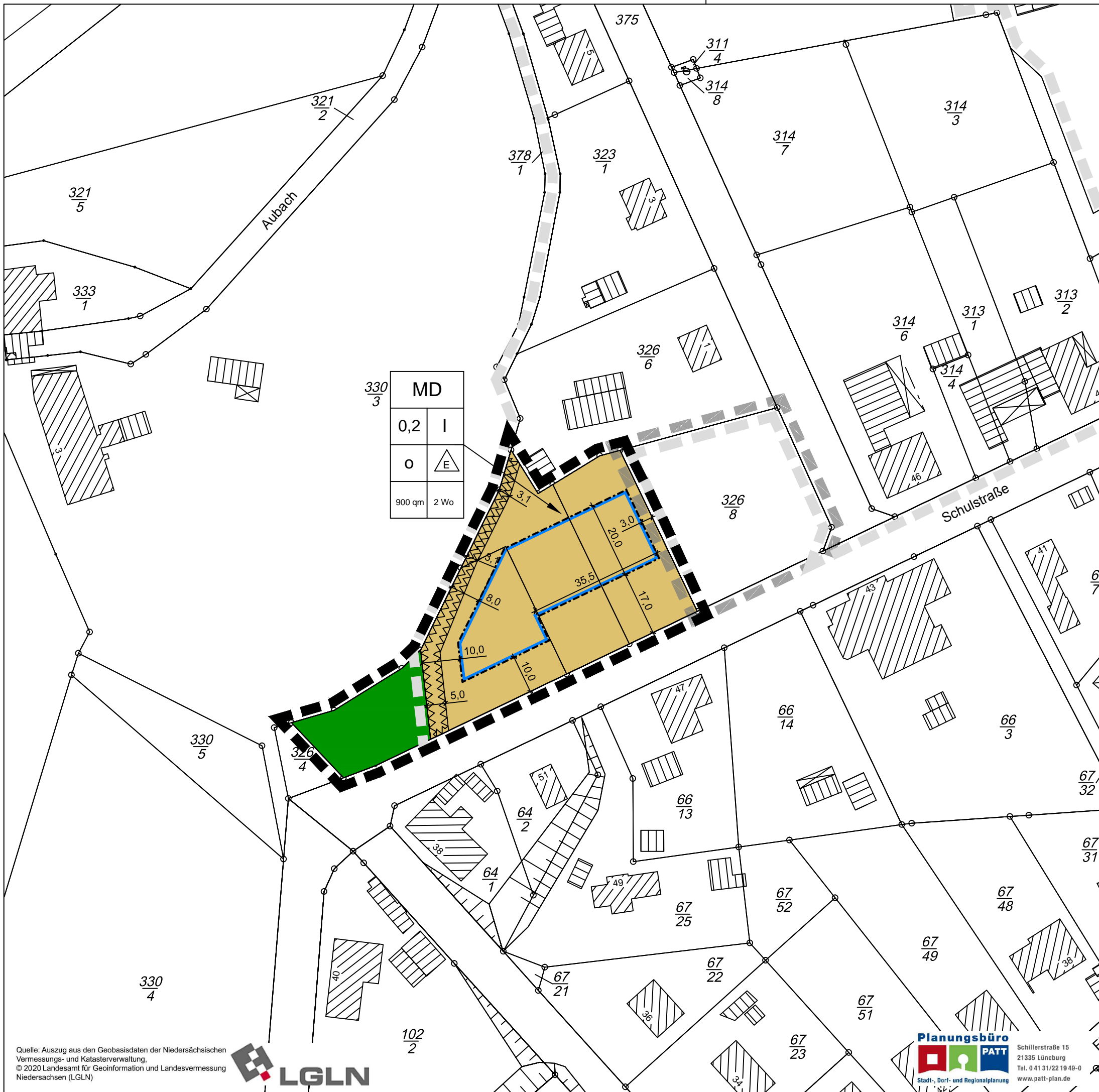
Da die Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung dient, wird sie im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Änderung enthält deshalb keine Umweltprüfung.

#### 2. Planzeichnung

Die Planzeichnung wird nur im Südwesten des Plangebietes geändert. Die übrigen Bereiche des Urplanes gelten unverändert fort.

#### 3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012  
in der jeweils aktuellen Fassung.



MD	
0,2	I
O	E
900 qm	2 Wo

### Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)



**2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: nur 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig

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

- 0,2 Grundflächenzahl (GRZ)
- I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 900 qm Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

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

- O Offene Bauweise
- E es gilt die offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)



5. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen
- Grenze der zeichnerischen Änderungen des Bebauungsplans "An der Aue" mit örtlichen Bauvorschriften, 1. Änderung und Ergänzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "An der Aue" mit örtlichen Bauvorschriften
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Schulstraße 48" mit örtlichen Bauvorschriften

**Gemeinde Wulfsen**  
Landkreis Harburg



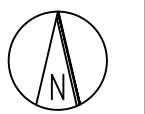
**Bebauungsplan „An der Aue“**  
mit örtlichen Bauvorschriften,  
1. Änderung und Ergänzung

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



**Planungsbüro**  
Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
www.patt-plan.de

Stand: Oktober 2020



M 1:1.000

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nachfolgend sind die textlichen Festsetzungen des Urplanes nochmals vollständig aufgeführt. Änderungen sind wie folgt gekennzeichnet: neu = **fett**, wegfallend = ~~durchgestrichen~~

### I. ZUR BAULICHEN NUTZUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung / Art der Nutzung

1.1 In allen Dorfgebieten sind von den sonst gemäß § 5 (2) BauNVO allgemein zulässigen bzw. gemäß § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

~~2.1 Bis zum Eintritt des Umstandes des Rückbaus des Hauptgebäudes Schulstraße 48 (Flurstück 326/3) ist auf einer diesem Gebäude zugehörigen Grundstücksfläche von 1800 m<sup>2</sup> statt der sonst gültigen Grundflächenzahl von 0,20 eine Grundflächenzahl von 0,35 zulässig.~~

2.2 In den Dorfgebieten mit einer Grundstücksmindestgröße von 900 m<sup>2</sup> ist je vollendete 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig.

2.3 In den Dorfgebieten mit einer Grundstücksmindestgröße von 1500 m<sup>2</sup> ist je vollendete 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig.

2.4 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird für alle Dorfgebiete bestimmt, dass die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgesehene Regelüberschreitung (50 vom Hundert) der zulässigen Grundfläche durch

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

zusätzlich bis zu insgesamt 100 vom Hundert überschritten werden darf. Voraussetzung ist in den Mischgebieten mit einer festgesetzten Grundstücksmindestgröße von 900 m<sup>2</sup> bzw. 1500 m<sup>2</sup>, dass dieser zusätzliche Flächenanteil von baulichen Anlagen überdeckt wird, die einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau aufweisen. Die Bestimmungen von § 19 Abs.4 Satz 4 BauNVO gelten darüber hinaus.

#### 3. Höhenlage der Gebäude

3.1 Zur Festsetzung der Höhenlage der Gebäude wird die maximal zulässige Höhe der Erdgeschossfussbodenoberkante über der mittleren Höhe der Fahrbahnoberkante der erschließenden Verkehrsflächen mit **50** cm festgelegt.

3.2. Von dieser Festsetzung können Ausnahmen, bedingt durch besondere Geländeverhältnisse, zugelassen werden. Das angegebene Maß von **50** cm darf bei diesen Ausnahmen maximal so weit überschritten werden, bis der ohne Auffüllung vorhandene,

höchste an das Gebäude grenzende Geländepunkt mit der Erdgeschossfußbodenoberkante übereinstimmt.

#### 4. Überbaubare Bereiche

4.1. 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 und
- den von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

nicht zulässig, soweit diese Flächen nicht Teil der überbaubaren Grundstücksflächen sind.

4.2. Ausgenommen von Ziffer 4.1 sind Einfriedungen sowie ausschließlich entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Zuwegungen und offene Stellplätze.

4.3. Auf den zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig.

4.4. Auf den von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig.

## II. ZUR GRÜNORDNUNG

### 1. Generelle Anforderungen an Pflanzungen

1.1. Für Laubbaumpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten gemäß Pflanzliste zu verwenden (s. Anhang zur Begründung).

1.2. Anzupflanzende großkronige Laubbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm in 1 m über dem Erdboden aufweisen. Anzupflanzende kleinkronige Laubbäume oder Obstbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm in 1 m über dem Erdboden aufweisen.

1,3. Im Wurzelbereich anzupflanzender Bäume ist eine offene Vegetationsfläche mit einer Größe von mindestens 12 m<sup>2</sup> und einer Breite im Stammbereich von mindestens 2 m anzulegen.

1.4. Abgänge von Bäumen mit Pflanzgebot sind unter Einhaltung der Pflanzanforderungen der Ziffern 1.1 bis 1.3 zu ersetzen.

### 2. Pflanzgebote

2.1. Auf den Flurstücken 314/7, **326/9**, **326/10**, **326/11** sowie dem mit einer Grundstücksmindestgröße von 900 m<sup>2</sup> festgesetztem Teil des Flurstücks 314/6 ist bei einer Neu- oder Erstbebauung von Grundstücken oder Grundstücksteilen mit eigenständigen Nutzungseinheiten je Hauptgebäude ein großkroniger Laubbaum oder zwei kleinkronige Laubbäume oder zwei Obstbäume zu pflanzen.

2.2. Auf den zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen ist eine Strauch-Baum-Hecke anzulegen. Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,5 m in der

Reihe und zwischen den Reihen zu pflanzen. Der Anteil von als Hochstamm oder Heister zu pflanzenden Baumarten muss mindestens 5 % betragen.

### 3. Gewässer- und Bodenschutz

3.1. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

3.2. Private Grundstückszuwegungen und offene Stellplätze dürfen, soweit sie nicht gewerblich genutzt werden, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflasterung auf Sand-/Kiesbett) hergestellt werden.

3.3. Auf den in Ziffer 2.1 beschriebenen Flächen sind bei einer Neu- oder Erstbebauung von Grundstücken oder Grundstücksteilen mit eigenständigen Nutzungseinheiten mindestens 20% der Grundstücksflächen als offene Vegetationsfläche herzurichten und mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste (s. Anhang zur Begründung) zu bepflanzen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Nachfolgend sind die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift des Urplanes nochmals vollständig aufgeführt. Änderungen sind wie folgt gekennzeichnet: neu = **fett**, wegfallend = ~~durchgestrichen~~

### 1. Dächer

1.1 Es sind nur Sattel-, ~~Walm~~ und Krüppelwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel der gegenüberliegenden Dachflächen zulässig. Der Neigungswinkel der Hauptdachflächen wird zwischen **45°** und 50° festgesetzt.

Bei Dachaufbauten, Garagen, Carports, Nebengebäuden und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind auch Neigungswinkel zwischen 15° und **45°** zulässig. Ausschließlich bei Carports sind darüber hinaus auch Flachdächer zulässig.

1.2 Gebäude sind in Richtung des Firstes zu strecken

1.3 Dachaufbauten dürfen sich insgesamt höchstens über die Hälfte der Trauflänge erstrecken. Zum Giebel oder Walm ist dabei ein von mindestens einem Sechstel der Trauflänge einzuhalten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.4 **Drempel sind nur zulässig, wenn an der Außenkante des Baukörpers ein Maß von 0,7 m von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachhaut nicht überschritten wird. Die Dachflächen sind so weit herunterzuziehen, dass die Unterkante der Dachrinnen nicht mehr als 20 cm über der Oberkante der Rohdecke liegt.**

- 1.5 Dachflächenfenster sind nur auf den Hauptdachflächen zulässig. Dabei ist zu Zwerchgiebeln und Gauben ein Abstand von mindestens 1,00 m, zu den Ortsgängen von mindestens 2,00 m einzuhalten.
- 1.6 Als Dachdeckungsmaterial sind nur nicht glänzende Dachdeckungen aus gebranntem, naturrotem Ton sowie Betondachsteine der Farben Rot, ~~Braun und Anthrazit~~ zulässig.
- 1.7 Die Materialeinschränkungen der Ziffer 1.6 gelten nicht für Solarelemente, Dachflächenfenster, Wintergärten, Flachdächer sowie für Dächer von Gartenlauben, Geräteschuppen und landwirtschaftlichen Gebäuden.

## 2. Außenwandflächen

- 2.1 Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Gebäuden einschließlich Garagen und Nebengebäuden sind nur zulässig:
- Sichtmauerwerk aus Ziegelstein in der Farbe Rot ~~und Rotbraun~~,
  - Sichtbares Holzfachwerk in hellgrauen, braunen und dunkelgrünen Farbtönen mit Ausfachungen als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in der Farbe Rot ~~und Rotbraun~~,
- Holzverschalungen **sind ausschließlich an Garagen und Nebengebäuden (nicht an Hauptgebäuden) und ausschließlich in natürlichen**, hellgrauen, braunen und dunkelgrünen Farbtönen **zulässig**.
- Diese Festsetzungen gelten nicht für Wintergärten sowie für Außenwandflächen von Gartenlauben, Geräteschuppen und landwirtschaftlichen Gebäuden.
- 2.2 Die Materialeinschränkungen der Ziffer 2.1 gelten nicht für Gartenlauben, Geräteschuppen, Wintergärten, Carports, Fenster und Türen, Giebeldreiecke, Brüstungsfelder, Balkongeländer und landwirtschaftliche Gebäude.
- 2.3 **Fensterrahmen sind ausschließlich in der Farbe Weiß zulässig.**
- 2.4 Materialien, die andere vortäuschen, sind nicht zulässig.

## 3. Außenanlagen

- 3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur ohne Sockel und bis zu einer Höhe von 1,20 m als Holzzäune mit Senkrechtlattung, als geschnittene oder freiwachsende Hecken oder bis zu einer Höhe von 1,00 m als Feldsteinmauern zulässig.
- 3.2 Öffentliche und private Fahrbahnen, Grundstückszuwegungen, offene Stellplätze, Rad- und Gehwege sind aus Materialien mit grauer, roter oder brauner Farbgebung herzustellen.

## 4. Werbeanlagen

- 4.1 Werbeanlagen sind ausschließlich als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig.
- 4.2 Je Gebäude und Grundstück darf nur eine Werbeanlage bis zu einer maximalen Flächengröße von 2 m<sup>2</sup> angebracht werden.



- 4.3 Bei selbstleuchtenden, hinterleuchteten oder angeleuchteten Werbeanlage sind grelles oder wechselndes Licht jeder Art unzulässig.

## 5. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den oben genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs.5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

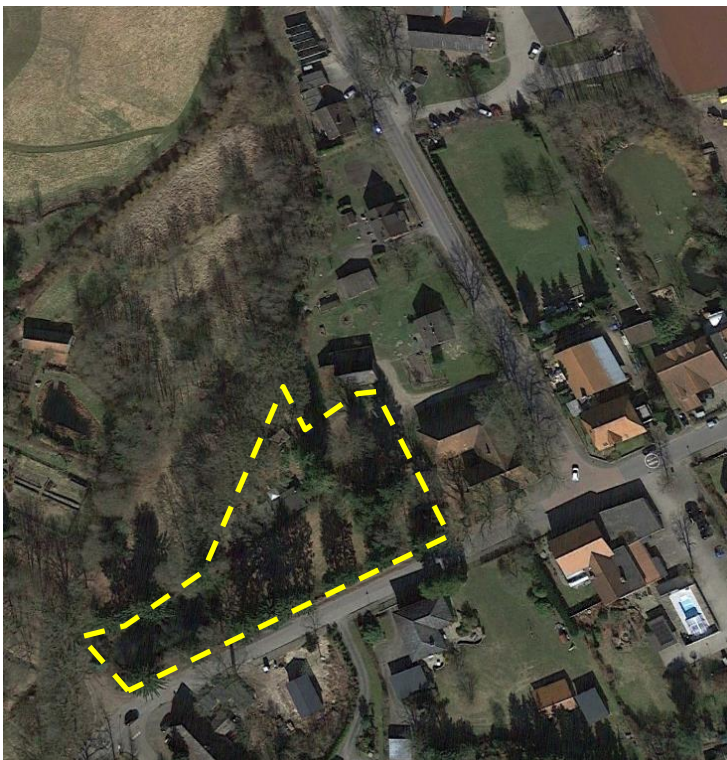
# BEGRÜNDUNG

## 1. ANLASS UND ZIEL

Im Südwesten des Urplanes „An der Aue“ hat sich durch Grundstücksteilungen und die Verfüllung des benachbarten Teiches die örtliche Situation geändert. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Bebaubarkeit im Südwesten zu verbessern und damit den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu fördern.

## 2. LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Die zeichnerische Änderungsfläche erfasst nur den südwestlichen Bereich des Urplanes, der im Luftbild gelb umrandet ist. Der ehemals im äußersten Westen gelegenen Teich wurde verfüllt. Die übrigen Flächen sind ebenfalls nicht mit Gebäuden bestanden und stellen sich als Wiese mit überwiegend randlichen Gehölzbestand dar.



Das östlich angrenzende Gebäude wurde zwischenzeitlich abgerissen. Hier wird demnächst ein neues Gebäude mit mehreren Wohneinheiten gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schulstraße 48“ errichtet. Bzgl. der Gestaltung sind relativ enge Vorgaben getroffen worden, so dass das neue Gebäude weitgehend dem historischen Vorbild entspricht.

### 3. BEBAUUNGSPLAN „AN DER AUE“

Im Bereich der zeichnerischen Änderungsfläche ist im Urplan zum Schutz des inzwischen verfüllten Teiches eine Abstand bildende private Grünfläche festgesetzt. Die Baugrenze hält zur Grünfläche einen Abstand von 6,0 m ein (siehe auch nachfolgenden Plan-Ausschnitt).



*Ausschnitt aus dem gültigen Bebauungsplan „An der Aue“*

### 4. FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

In der Planzeichnung wird nun die ehemalige Teichfläche als Ergänzung aufgenommen und als private Grünfläche festgesetzt. Damit wird deutlich, dass der Teich auch planerisch nicht mehr existiert und ein entsprechender Abstand mit einer Bebauung nicht notwendig ist. Der von einer Bebauung freizuhaltenen 5,0 m breite Schutzstreifen wird aber beibehalten. Die Baugrenze hält nochmals 5,0 m Abstand zu diesem Schutzstreifen, so dass die dort stehenden Gehölze an dem ehemals wichtigen Graben erhalten werden. Durch die geringfügig geänderten Baugrenzen hat der Bauherr einen etwas größeren Spielraum in der Stellung des Gebäudes.

Neben der oben beschriebenen Änderung sollen die Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift noch genauer gefasst werden, wodurch die regionaltypische Bauweise in diesem historischen Ortsbereich gesichert werden soll.

Zur Vermeidung von hohen Gebäudesockeln wird die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante auf 5,0 m über der erschließenden Straße begrenzt. Bisher waren 0,8 m festgesetzt, wodurch das Kellergeschoss schon relativ weit aus dem Boden ragen kann. Weitere Festsetzungsänderungen zur Gestaltung werden in Kapitel 5 zur örtlichen Bauvorschrift beschrieben.

Die Festsetzung I. ZUR BAULICHEN NUTZUNG 2.1 wird ersatzlos gestrichen, da sie sich auf die Fläche des zwischenzeitlich erstellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schulstraße 48“ bezieht und damit nicht mehr notwendig ist.

In der Festsetzung II. ZUR GRÜNORDNUNG 2.1 werden die betroffenen Flurstücksnummern aktualisiert, da sie sich auf Grund von Grundstücksteilungen geändert haben.

## 5. FESTSETZUNGEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

In der örtlichen Bauvorschrift werden kleine Änderungen vorgenommen, um einen engeren Rahmen zu setzen und damit sicherzustellen, dass sich neue Gebäude noch besser in den historischen Bestand einfügen.

Die Mindestdachneigung der Hauptdachflächen war bisher mit 35° festgelegt. Die historischen Gebäude haben aber regelmäßig stärkere Dachneigungen, weshalb hier künftig 45° als Mindestdachneigung gelten soll.

Drempel sind bei einer Neubebauung beliebt, da sie eine bessere Nutzung des Dachgeschosses ermöglichen. Das ein hoher Drempel (Kniestock) das Erscheinungsbild eines Gebäudes aber stark beeinflusst und solche Drempel bei historischen Häusern eher selten sind, sollen Drempel bzgl. ihrer Höhe begrenzt werden. Sie sind nur bis zu einer Höhe von 0.7 m zulässig, wobei das Maß von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachhaut an der Außenwand gemessen wird. Außerdem sind die Dachflächen so weit herunterzuziehen, dass die Unterkante der Dachrinnen nicht mehr als 20 cm über der Oberkante der Rohdecke liegt. So fällt der Drempel relativ wenig auf und das Erscheinungsbild des Gebäudes wird kaum negativ beeinflusst.

Bei den Außenwandflächen sind nur noch rote Ziegel zulässig, wie es bei alten Gebäuden üblich war. Die Farbe Rotbraun wird gestrichen. Holzverschalungen sind bei Hauptgebäuden ebenfalls unüblich gewesen, weshalb sie nur noch bei Garagen und Nebengebäuden zulässig.

Die Fenster sind ein wesentliches Gestaltungsmerkmal und geben den Gebäuden eine besondere Charakteristik. Da farbige Fensterrahmen das Gesamterscheinungsbild eines Gebäudes erheblich negativ beeinflussen, werden nur weiße Fensterrahmen zugelassen.

Alle übrigen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift werden nicht geändert und gelten damit auch künftig.

## 6. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Die Bebauungsplanänderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit der Bebauungsplanänderung wird die überbaubare Grundfläche nur um ca. 100 m<sup>2</sup> erhöht, so dass der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten wird.

Es werden durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans keine Vorhaben ermöglicht, die gemäß Anlage 1 des UVP-Gesetzes einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen bzw. vorprüfungspflichtig sind. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB) wird durch die Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ebenfalls nicht ausgelöst. Da es sich um ein MD-Gebiet handelt, können schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG ausgeschlossen werden. Insofern kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Eine Umweltprüfung ist im Beschleunigten Verfahren nicht vorgesehen. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4. BauGB zulässig. Der Flächennutzungsplan, der zurzeit für den Teich noch eine Gewässerfläche darstellt, wird gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 angepasst, denn die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planänderung nicht in Frage gestellt.

Am 07.10.2020 hat der Rat der Gemeinde Wulfsen den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „An der Aue“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen und den vorliegenden Vorentwurf gebilligt sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beschlossen.

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wulfsen hat in seiner Sitzung am 07.10.2020 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „An der Aue“ mit örtlicher Bauvorschrift gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .....2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Wulfsen, den.....

.....  
Bürgermeister

### Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Wulfsen, Flur 2, Maßstab 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 07.06.2020).

Winsen (Luhe), den .....

.....  
Katasteramt

## Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „An der Aue“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von



Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
www.patt-plan.de

Lüneburg, den.....

.....  
Planverfasser

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wulfsen hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „An der Aue“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und -ergänzung inkl. Begründung hat vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Wulfsen, den.....

.....  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Wulfsen in seiner Sitzung am ..... die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „An der Aue“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wulfsen, den.....

.....  
Bürgermeister

## Ausfertigung

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „An der Aue“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift, wird hiermit ausgefertigt.

Wulfsen, den.....

.....

Bürgermeister

### **Inkrafttreten**

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „An der Aue“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. .../..... für den Landkreis Harburg bekannt gemacht. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „An der Aue“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde damit am ..... rechtsverbindlich.

Wulfsen, den.....

.....  
Bürgermeister

### **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „An der Aue“ mit örtlicher Bauvorschrift sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „An der Aue“ mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Wulfsen, den.....

.....  
Bürgermeister