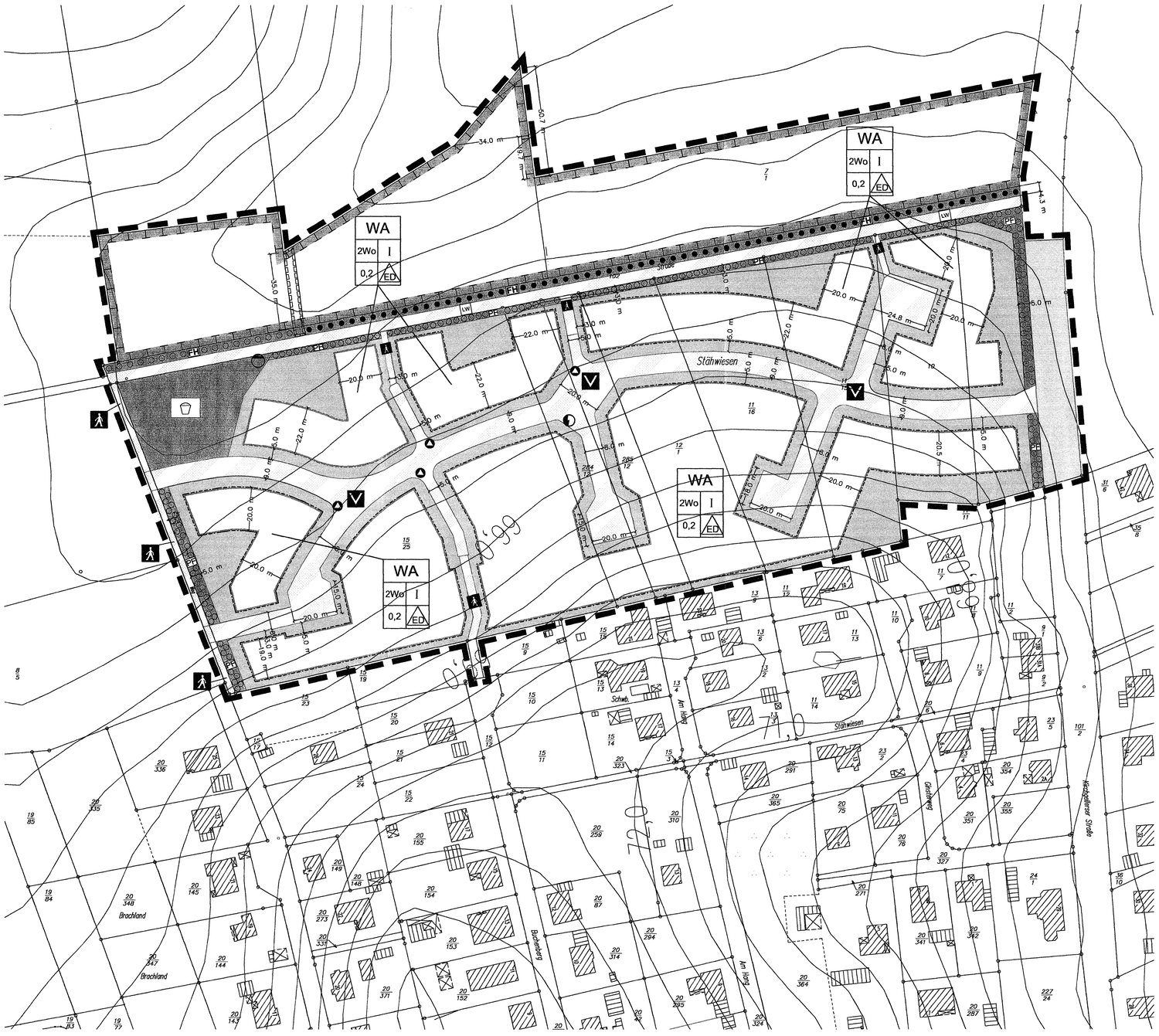

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2 Wo — max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig

0,2 — Grundflächenzahl (GRZ)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ED — offene Bauweise, nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fuß– und Radweg

V — Verkehrsberuhigter Bereich

LW — Landwirtschaftlicher Weg

4. Versorgungsanlagen Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Elektrizität (Trafostation)

Abwasser (Pumpstation)

Abfall (Müllbereitstellungsplatz)

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

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Spielplatz

FH — Feldhecke

PF — Private Grünfläche (Pflanzstreifen)

6. 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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit einem Geh– und Fahrrecht zugunsten der Landwirtschaft zu belastende Fläche

GEMEINDE SÜDERGELLERSEN

Bebauungsplan Nr. 7 „Stähwiesen“

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und Teilungssatzung

N

M. 1 : 1000

Präambel und Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Südergellersen diesen Bebauungsplan Nr. 7 „Stähwiesen“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Südergellersen, den 06.10.2000

gez. Masztalerz

..... SIEGEL

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.12.1989 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Stähwiesen“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 (1) BauGB am 19.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Südergellersen, den 06.10.2000

gez. Masztalerz
- Bürgermeister -

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte, Gemarkung Südergellersen, Flur 1 Maßstab: 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 (4) des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.02.1999). 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.

Lüneburg, den 06.12.2000

i.V. gez. Wiebe SIEGEL
- Katasteramt Lüneburg -

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Patt + Stöhr GbR

Bahnhofstraße 1
21337 Lüneburg
Tel.: 0 41 31 / 89 18 02 - 0
Fax: 0 41 31 / 89 18 02 - 9

Lüneburg, den 29.09.2000

Gez. Frank Patt
- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.04.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 14.06.2000 bis 14.07.2000 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Südergellersen, den 06.10.2000

gez. Masztalerz
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Südergellersen hat den Bebauungsplan Nr. 7 „Stähwiesen“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 05.10.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Südergellersen, den 06.10.2000

gez. Masztalerz
- Bürgermeister -

Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 23.10.2000 im Amtsblatt Nr.: 12/00 für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 23.10.2000 rechtsverbindlich geworden.

Südergellersen, den 24.10.2000

gez. Masztalerz
- Bürgermeister -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Südergellersen, den .....

.....
- Bürgermeister -

Mängel der Abwägung

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

Südergellersen, den .....

.....
- Bürgermeister -

SATZUNG

über die Genehmigung von Grundstücksteilungen

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nr. 7 „Stähwiesen“ in der Gemeinde Südergellersen (Teilungssatzung)

Präambel

Aufgrund des § 19 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Südergellersen in seiner Sitzung am 05.10.2000 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Stähwiesen“.

§ 2
Teilungsgenehmigung

Die Teilung eines Grundstückes bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde Südergellersen.

§ 3
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg in Kraft.

Südergellersen, den 06.10.2000

Gez. Masztalerz

..... SIEGEL

(Masztalerz)
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

1.2 Das Errichten von Garagen (und Carports) und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Gartengeräteschuppen mit einer Grundfläche von höchstens 6,0 m². (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

1.3 Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses, gemessen in der Mitte des jeweiligen Hauses, darf max. 0,30 m über der Höhe des heute vorhandenen Geländes liegen. (§ 9 (2) BauGB)

2. Verkehrsflächen / Stellplätze

2.1 Die 9 m breite Verkehrsfläche ist in einem Regelabstand von maximal 15 m mindestens einseitig mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB)

2.2 Die Fuß- und Radwege sind in unversiegelnder Bauweise herzustellen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.3 Stellplätze und Parkplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten im privaten und öffentlichen Raum sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen etc.) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.4 Pro Wohngebäude ist eine Ein- bzw. Ausfahrt von höchstens 4,0 m Breite zulässig. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

3. Grünordnung

3.1 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist in eine naturnahe Wiesen- und/oder Weidefläche umzuwandeln und extensiv zu pflegen (max. eine Mahd pro Jahr). Eine Bepflanzung ist nur in aufgelockerter Weise mit landschaftsgerechten Gehölzen zulässig. Innerhalb dieser Fläche sind überschüssige Niederschlagswässer, die nicht im sonstigen Plangebiet versickern können, zur Versickerung zu bringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.2 Der Feldgehölzstreifen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen ist zu erhalten und im weiteren Verlauf innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Anpflanzgebot entsprechend dem vorhergehenden Bestand neu anzulegen. (Pflanzempfehlungen siehe Anlage zur Begründung) (§ 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB)

3.3 Die privaten Grünflächen (PF = Pflanzstreifen) mit Anpflanzgebot sind dicht mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei ist ein Abstand in der Reihe sowie ein Abstand zwischen den Reihen von 1 m einzuhalten. 85 % der Pflanzen sind als Sträucher und 15 % als Heister mit einer Höhe von mind. 2 m zu pflanzen. Zusätzlich ist in einem Abstand von ca. 10 - 15 m ein hochstämmiger Laubbaum zu bepflanzen und extensiv zu pflegen Grundstückseinfriedungen entlang der privaten Grünflächen zu öffentlichen Flächen sind nicht zulässig. (Pflanzvorschläge siehe Anlage zur Begründung). (§ 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB)

3.4 Die öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz ist unter Wahrung ihrer Zweckbestimmung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern und mit hochstämmigen Obstbäumen und Obststräuchern zu bepflanzen (Pflanzvorschläge siehe Anlage zur Begründung). Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgängigkeit in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB)

3.5 Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen, z.B. als Hecken ist entlang öffentlicher Flächen (Verkehrsflächen, Fuß- + Radwege) und innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen unzulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

3.6 Der belebte Boden ist vor Baumaßnahmen abzuräumen und innerhalb des Plangebietes (überschüssiger Boden innerhalb des Gemeindegebietes) als Deckschicht auf Vegetationsflächen oder als Pflanzsubstrat wiederzuverwenden. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

1. Dächer:
Für Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- Krüppelwalm und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig. Bei begrünten Dächern ist ausnahmsweise eine Dachneigung von 25° zulässig.
Die Dacheindeckung ist in roter bis rotbrauner oder in anthrazitfarbener Pfannendeckung vorzunehmen. Glasierte Dachpfannen sind unzulässig. Solaranlagen und Gründächer sind allgemein zulässig.

2. Sockel:
Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude darf höchstens 0,50 m betragen.

3. Hinweis:
Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden. (§ 91 NBauO)

Hinweise

Maßgebend ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 und die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990