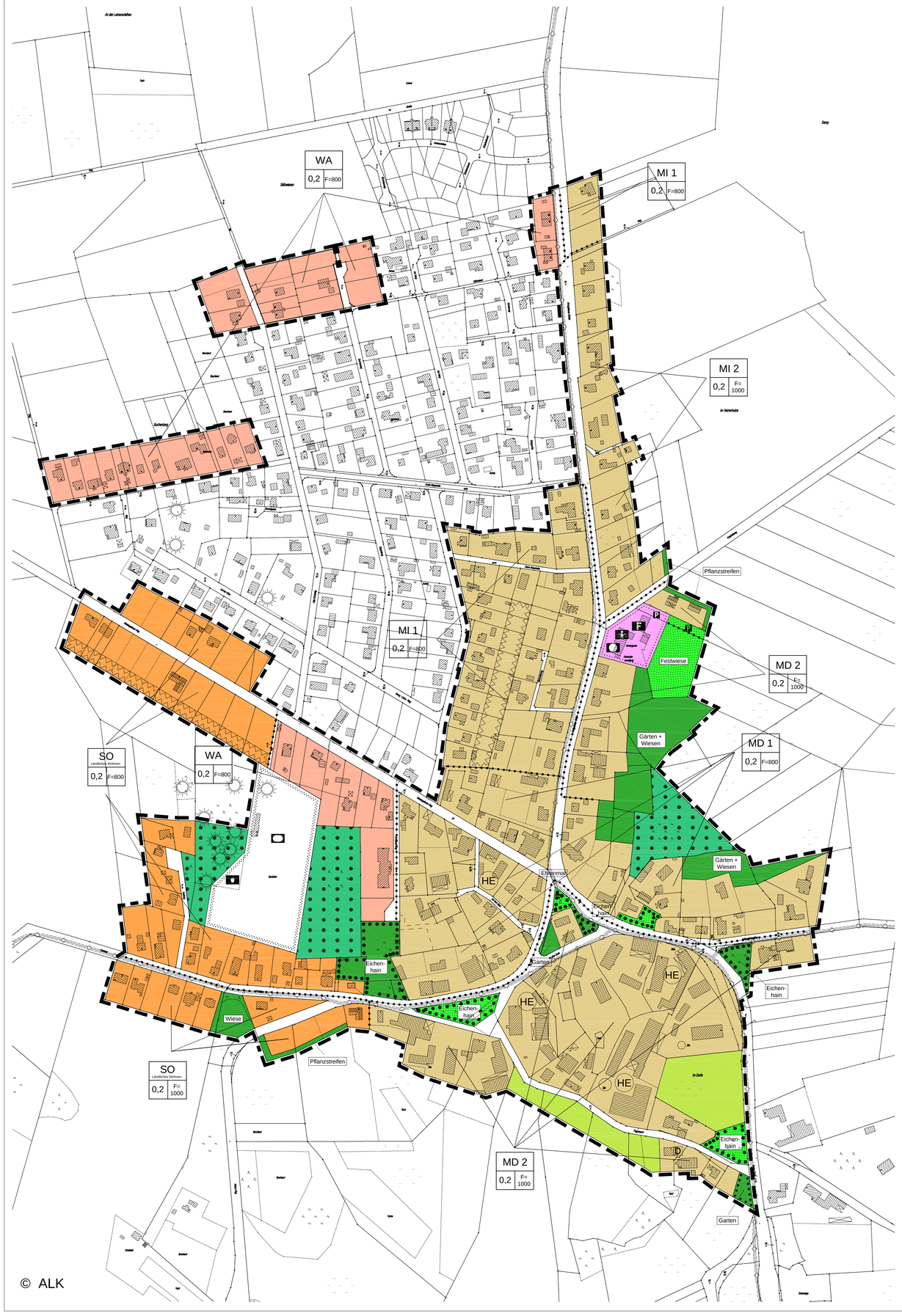

© ALK

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der MD-Gebiete sind sonstige Wohngebäude nach § 5 (2) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen wird. (§ 5 (1) BauNVO)

2. Das Sondergebiet „Ländliches Wohnen" dient dem Wohnen mit Hobbytierhaltung.
   Zulässig sind:
   ?? Wohngebäude,
   ?? Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   ?? Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
   ?? Räume für freie Berufe,
   ?? Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
   ?? Anlagen zur Hobbytierhaltung

3. In den nördlichen WA-Gebieten sowie innerhalb der Sondergebiete „Ländliches Wohnen" ist zu den angrenzenden Straßen ein von Bebauung freizuhaltender Bereich von 5 m einzuhalten.

4. Bei Grundstücken, die kleiner als die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen sind, und die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut waren, gilt als Mindestgrundstücksgröße der Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Sofern die bereits vorhandene GRZ zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses höher als die festgesetzte war, gilt für das betroffene Grundstück die GRZ des derzeitigen Bestandes.

5. In den MD - Gebieten ist eine Überschreitung der allgemein zulässigen GRZ von 0,2 bis zu einer GRZ von 0,4 bzw. bis zur GRZ zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zulässig, wenn die Überschreitung landwirtschaftlichen Zwecken oder einer nachfolgenden, oder zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden gewerblichen Nutzung dient.

6. Innerhalb des Bebauungsplanes sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Soweit zusätzliche Wohneinheiten auf einem Grundstück errichtet werden sollen, muß für jede Wohneinheit das Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche pro Wohneinheit mindestens 800 m² (in Gebieten mit F = 800 m²) bzw. 1000 m² (in Gebieten mit F = 1000 m²) pro Wohneinheit betragen.

7. Bei der Umnutzung bestehender landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken sind mehr als 2 Wohneinheiten zulässig. Das Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche zu Wohneinheit braucht in diesem Fall ausnahmsweise lediglich mindestens 400 m² (MD-1-Gebiet) bzw. 500 m² (MD-2-Gebiet) betragen.

8. Sofern zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlußes Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen ausgestattet sind bzw. bei zusätzlichen Wohneinheiten auf einem Grundstück das Verhältnis Wohneinheit / anrechenbare Grundstücksfläche weniger als 1 / 800 m² bzw. 1 / 1000 m² beträgt, gilt als maximale Anzahl der Wohneinheiten der Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

9. Innerhalb der privaten Grünfläche „Pflanzstreifen" ist eine mindestens dreireihige Baum-Strauchhecke, bestehend aus landschaftsgerechten Gehölzen der in der Anlage zur Begründung befindlichen Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In einem Regelabstand von ca. 12 m sind innerhalb dieser Baum-Strauchhecke hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind die Gehölze in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschrift

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 91 und 98 NBauO

§ 1 Allgemeine Anforderungen an Gebäude

(1) Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Hauptgebäuden sind nur zulässig:
   ?? Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun,
   ?? sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun,
   ?? naturfarbene, bzw. in gedeckten Farbtönen gestrichene Holzverkleidungen in senkrechter Ausführung,
   ?? in gedeckten Farbtönen gehaltener Putz als Gestaltungselement in Verbindung mit rot- bis rotbraunem Sicht- oder Verblendmauerwerk.
   Für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Giebeldreiecke und Gauben ist die Verwendung anderer Farben und Materialien zulässig. Grelle und leuchtende oder reflektierende Farben und Materialien sind allgemein unzulässig.

(2) Für Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° (bzw. 60° für Krüppelwalme) zulässig.
   Diese Vorschrift gilt nicht für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude.

(3) Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist in roter bis rotbrauner oder in anthrazitfarbener Pfannendeckung oder als Reetdeckung vorzunehmen.
   Solartechnische Anlagen sind allgemein zulässig.
   Glasierte, hochglänzende Dachpfannen sind allgemein unzulässig.
   Für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sind unter Beachtung der in Satz 1 genannten Farbgebung auch andere als in Satz 1 genannte Materialien zulässig.

(4) Nebengebäude müssen sich in Gestalt und Material dem Hauptgebäude anpassen. Begrünte Dächer sind für Nebengebäude ebenfalls zulässig. Für Gebäude nach § 12 (1) NBauO (ohne allseitig geschlossene Doppelgaragen und Garagenanlagen) sind Flachdächer zulässig.

(5) Dachgauben dürfen nur ausgeführt werden bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 40°.
   Die Länge einer Gaube oder die Summe der Längen mehrerer Gauben darf nicht breiter als 2/3 der Trauflänge der zuzuordnenden Dachseite sein. Die Traufhöhe darf bei Schleppgauben 1/3 der Gesamthöhe des Daches von Traufe bis First nicht überschreiten.
   Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

(6) Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie im einzelnen nicht breiter als 1,20 m sind und insgesamt 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

(7) Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf nicht höher als im Mittel 1,0 m über dem gewachsenen Erdreich im Bereich des Baukörpers liegen. Dabei gilt als gewachsenes Erdreich die Erdoberfläche, wie sie vor Verwendung als Baugrundstück vorhanden ist.

(8) Drempel (Abstand der Schnittpunkte des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Oberkante Rohdecke und der Unterkante Dachkonstruktion) bis 30 cm sind zulässig. Ausnahmsweise können Drempel bis 50 cm zugelassen werden, wenn die Traufe mindestens bis auf die Höhe der entsprechenden Geschoßdecke herunterverlegt wird.

§ 2 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen an Gebäuden haben sich der Fassadengestaltung unterzuordnen.

(2) Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind unzulässig.

§ 3 Ausnahmen

(1) Für bestehende Gebäude, die nicht diesen Regeln entsprechen, sind Anbauten im bisherigen Material zulässig.

(2) Die Vorschriften des § 1 (1 - 3) gelten nicht für Wintergärten.

(3) Weitere Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 1 + 2 dieser Satzung sind gemäß § 56 (2) NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 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 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweis

Maßgebend sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002), die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990, die **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.02.2003, das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 25.03.2002 und das **Niedersächsische Naturschutzgesetz** (NNatG) in der Fassung vom 11.04.1994 (zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.09.2002).

Planzeichenerklärung

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

MD — 1.1 Dorfgebiet (gemäß § 5 BauNVO) (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1)

MI — 1.2 Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO)

WA — 1.3 Allgemeine Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

SO, Ländliches Wohnen — 1.4 Sondergebiet "Ländliches Wohnen" (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2 + 3)

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

0,2 — 2.1 GRZ (Grundflächenzahl) (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4 u. 5)

z.B. F=800 m² — 2.2 Mindestgrundstücksgröße 800 m² (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

3. Fläche für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

3.1 Gemeinbedarfsfläche

Zweckbestimmung:
- Gemeindeverwaltung
- Feuerwehr
- Kindergarten
- Parkplatz

3.2 Fläche für Sport- und Spielanlagen

Zweckbestimmung:
- Sportplatz
- Spielplatz

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

4.1 Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb

4.2 Private Grünflächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 9)
Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

5.1 Fläche für die Landwirtschaft

5.2 Flächen für Wald

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

7. Regelungen für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — 7.1 Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), das dem Denkmalschutz unterliegt (nachrichtliche Übernahme)

7.2 Archäologisches Baudenkmal: Hügelgrab (nachrichtliche Übernahme)

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung mit Wohngebäuden freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

HE — 8.4 Landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb (nachrichtlich, Stand: Juni 2004)

8.5 Fernmeldeerdkabel mit Schutzabstand (nachrichtliche Übernahme)

8.6 Noch nicht auf der ALK eingetragener Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes (Stand: Juni 2004) (Abgrenzung und Lage auf dem Grundstück nicht eingemessen)

Gemeinde Südergellersen

B-Plan Nr. 9 "Südergellersen - Ortskern und Randbereiche"

mit örtlicher Bauvorschrift

N

M. 1 : 2.000

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 § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Südergellersen den Bebauungsplan Nr. 9 „Südergellersen – Ortskern und Randbereiche", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Südergellersen, den 25.6.2004

Gemeinde Südergellersen

(Siegel) gez. A. Bahlburg
.....
(Bahlburg)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Südergellersen hat in seiner Sitzung am 24.04.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Südergellersen – Ortskern und Randbereiche" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 28.04.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Südergellersen, den 25.6.2004

gez. A. Bahlburg
..... (Siegel)
- Bürgermeister -

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Südergellersen,
Flur 1und 2
Maßstab: 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.07.1994, Nds. GVBl. S. 300).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2003). 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 18.01.2005

gez. Wiebe
..... (Siegel)
- Katasteramt -

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
E-mail: info@patt-stoehr.de
www.patt-stoehr.de

Lüneburg, den 25.6.2004

gez. F. Patt
.....
- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Südergellersen hat in seiner Sitzung am 05.02.2004 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 02.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 10.03.2004 bis 13.04.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Südergellersen, den 25.6.2004

gez. A. Bahlburg
..... (Siegel)
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Südergellersen hat den Bebauungsplan Nr. 9 „Südergellersen – Ortskern und Randbereiche" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.06.2004 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Südergellersen, den 25.06.2004

gez. A. Bahlburg
..... (Siegel)
- Bürgermeister -

Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.07.2004 im Amtsblatt Nr. 10 für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 22.07.2004 rechtsverbindlich geworden.

Südergellersen, den 22.07.2004

gez. A. Bahlburg
..... (Siegel)
- 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 Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Südergellersen, den .....

.....
- Bürgermeister -