PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DER §§ 10 UND 13a DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 03. NOVEMBER 2017, DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE SUDERBURG DEN BEBAUUNGSPLAN „BAUGEBIET WESTLICH DER BAHNHOFSTRASSE I – 1. ÄNDERUNG“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

SUDERBURG, DEN __.__.2020

BÜRGERMEISTER - SIEGEL - GEMEINDEDIRKTOR

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE SUDERBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM __.__.2020 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „BAUGEBIET WESTLICH DER BAHNHOFSTRASSE I – 1. ÄNDERUNG“ MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB AM __.__.2020 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN MIT DEM HINWEIS, DASS DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN GEM. § 13a BauGB OHNE DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BauGB ANGEWENDET WIRD.

SUDERBURG, DEN __.__.2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT WURDE AUSGEARBEITET VON:

PLANUNGSBÜRO WARNECKE
38100 BRAUNSCHWEIG
WENDENTORWALL 19

BRAUNSCHWEIG, DEN __.__.2020

PLANVERFASSER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE SUDERBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM __.__.2020 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM __.__.2020 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM __.__.2020 BIS EINSCHLIESSLICH __.__.2020 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

SUDERBURG, DEN __.__.2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN „BAUGEBIET WESTLICH DER BAHNHOFSTRASSE I – 1. ÄNDERUNG“ MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN SEINER SITZUNG AM __.__.2020 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB UND § 84 NBauO) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

SUDERBURG, DEN __.__.2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

RECHTSVERBINDLICHKEIT

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT WURDE GEM. § 10 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT UND IST IM AMTSBLATT NR.__ (JG. __) FÜR DEN LANDKREIS UELZEN BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT IST MIT DER BEKANNTMACHUNG AM __.__.2020 IN KRAFT GETRETEN.

SUDERBURG, DEN __.__.2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT SIND EINE NACH § 214 BauGB BEACHTLICHE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN ODER VON VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNIS DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES SOWIE EIN BEACHTLICHER MANGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

SUDERBURG, DEN __.__.2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE KATASTERAMT UELZEN

QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET.

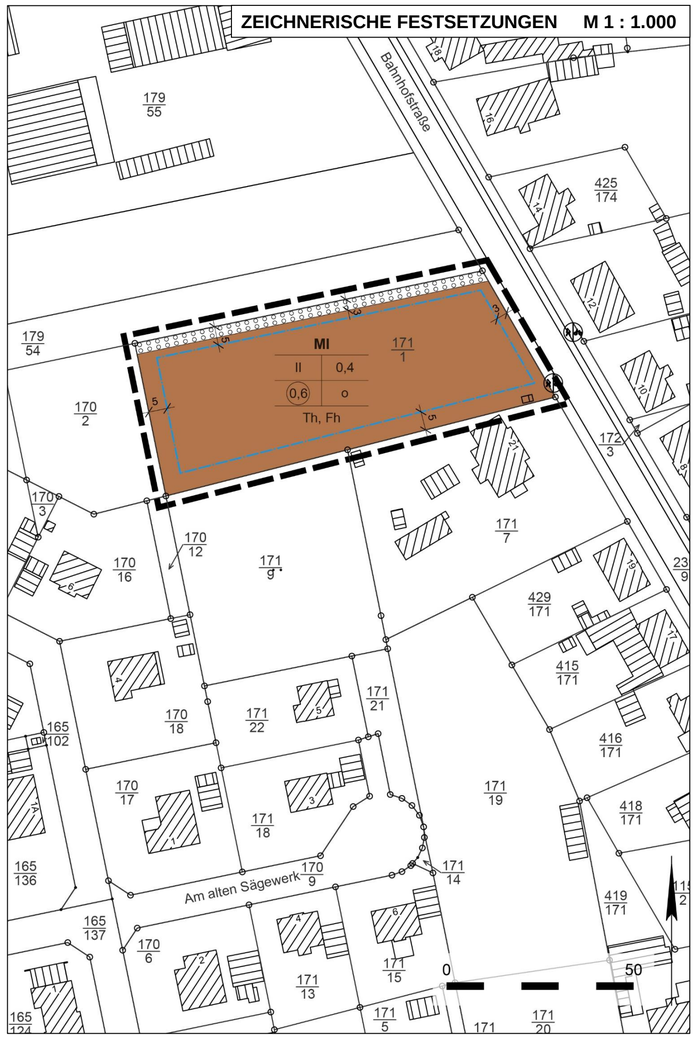
DIE PLANUNGSUNTERLAGE (GELTUNGSBEREICH NUR FÜR DEN B-PLAN) ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS (STAND VOM 06.09. 2019). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN (LGLN) – REGIONALDIREKTION LÜNEBURG – KATASTERAMT UELZEN
SCHILLERSTRASSE 30a
29525 UELZEN

UELZEN, DEN __.__.2020

UNTERSCHRIFT SIEGEL

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet;
vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

(0,6) Geschossflächenzahl (GFZ)

II max. zwei Geschosse zulässig

Th, Fh Höhen baulicher Anlagen in Meter über dem Bezugspunkt;
vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze;
vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3

o offene Bauweise

Maßnahmen für Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;
vgl. Textliche Festsetzung Nr. 6

Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

Hinweise

3 Maßgaben in Metern

Bestandsangaben

Gebäudebestand

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

203/12 Flurstücksnummern

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes *Baugebiet westlich der Bahnhofstraße I – 1. Änderung* der Gemeinde Suderburg.

§ 2 Gestaltung des Daches
2.1 Dächer über Hauptgebäuden sind nur mit Neigungen zwischen 20° und 40° (Altgrad) zulässig. Als Dachformen sind Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig. Dächer über Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Vordächer, Terrassenüberdachungen und Garagen (Carports) sind ausgenommen.

2.2 Bei geneigten Dächern sind Dacheindeckungsmaterialien als Tonziegel und Betondachsteine lediglich in der Farbgebung orangerot bis rotbraun sowie anthrazitfarben (gem. RAL Farbtönen 2001, 2002, 2004, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015) des RAL-Farbregisters 840 HR zu verwenden. Glänzend engobierte (mit einer keramischen Überzugsmasse versehene) Dacheindeckungen sind ausgeschlossen. Dächer über Nebengebäuden (gem. § 14 BauNVO), Wintergärten, Vorbauten, Terrassenüberdachungen sowie Garagen (Carports) sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.3 Anlagen zur aktiven / passiven Energiegewinnung sind zulässig.

2.4 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

§ 3 Gestaltung der Außenwände
Für die Gestaltung der Außenwandflächen der Hauptgebäude sind Mauerziegel und Holzverschalungen zulässig. Im Giebel der Dachgeschosse und im Obergeschoss sind Behänge mit dem gleichen Material der Dacheindeckung sowie Schieferbehänge möglich.

§ 4 Gebäudeumfeld
Bauliche Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum dürfen eine Höhe von 1,2 m bezogen auf den obersten Punkt der vor dem Grundstück ausgebauten Verkehrsfläche nicht überschreiten.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten
Nach dem § 80 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, wer der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Es wird darauf verwiesen, dass als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer der zuwiderhandelt, der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter §§ 1 bis 4 genannten Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes *Baugebiet westlich der Bahnhofstraße I – 1. Änderung*, Gemeinde Suderburg, entgegenhandelt. Dafür kann ein Bußgeld verhängt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Innerhalb des *Mischgebietes* sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 6-8 BauNVO nicht zulässig. Gleichfalls sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2 Innerhalb des *Mischgebietes* darf die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt max. 10,0 m betragen. Die Traufhöhe als lotrechtes Maß zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Unterkante Dachkonstruktion) und dem Bezugspunkt darf max. 6,5 m betragen. Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil am Gebäude und dem höchsten Punkt der fertig ausgebauten Straßenoberfläche der erschließenden *Bahnhofstraße*.

3 Zu den im Westen, im Süden und im Osten angrenzenden Flächen ist zwischen der anliegenden Grundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze als Abstandsfläche eine Bebauung gem. § 14 BauNVO und gem. § 5 NBauO nicht zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten bzw. Zuwegungen sowie Einfriedungen.

4 Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie zum Straßenraum der *Bahnhofstraße* einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten.

5 Innerhalb des *Mischgebietes* sind für jede geschaffene Wohneinheit mindestens zwei PKW-Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu schaffen.

6 Innerhalb der Fläche zum *Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* ist auf den privaten Grundstücken eine zweireihige Anpflanzung mit Sträuchern der Artenliste 3 vorzunehmen. Die Pflanzung (mind. 2xv, Höhe 80-100 cm; Pflanzabstand zwischen den Reihen 1 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m) ist spätestens in der zweiten der den Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode vorzunehmen und anschließend durch die jeweiligen privaten Eigentümer zu erhalten bzw. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Unterhaltung der Pflanzfläche zu der umgebenden Fläche muss gewährleistet sein.

HINWEISE

1 Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale auftreten, die der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2 Den zukünftigen privaten Grundstückseigentümern wird die Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen, der Terrassen, der Hofzufahrten und Stellplätze über Sickerschächte, Mulden oder Rigolen vorgeschrieben.

3 An den Abfuhrtagen müssen die Müllbehälter von den Anwohnern des Plangebietes in den befestigten Straßenrandbereichen der *Bahnhofstraße* aufgestellt und nach ihrer Entleerung wieder auf das Grundstück zurückgeholt werden.

4 Der im Rahmen der ursprünglichen Beplanung des Bebauungsplanes *Baugebiet westlich der Bahnhofstraße I* ermittelte Überhang an Kompensationsfläche (vgl. zugehörige Begründung, Kap. 4 *Auswirkungen und Vertretbarkeit der Planung*) steht nicht mehr zur Verfügung.

EMPFEHLUNGEN

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen. Für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten:

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 20 m):
Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Sandbirke (Betula pendula), Buche (Fagus silvatica), Esche (Fraxinus exelsior), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Bergulme (Ulmus glabra), Flatterulme (Ulmus laevis), Feldulme (Ulmus minor), Walnuss (Juglans regia).

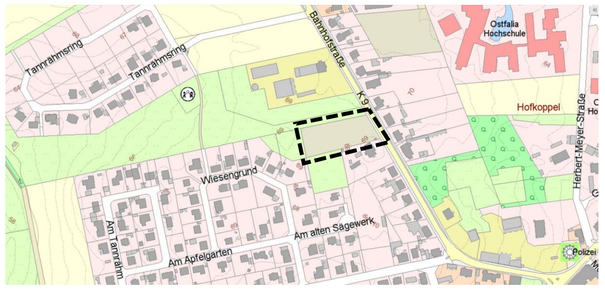
Artenliste 2 (Bäume 2. u. 3. Ordnung, 5/7 bis 20 m):
Feldahorn (Acer campestre), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Hainbuche (Carpinus betulus), Zitterpappel/Espe (Populus tremula), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildbirne (Pyrus pyraster), Silberweide (Salix alba), Salweide (Salix caprea), Bruchweide (Salix fragilis), Elsbeere (Sorbus torminalis), Eberesche/ Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Wildapfel/ Holzapfel (Malus silvestris).

Artenliste 3 (Sträucher, 1,5 bis 7 m):
Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Zweigr. Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingr. Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Liguster (Ligustrum vulgare), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Korbweide (Salix viminalis), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gewöhlicher Schneeball (Viburnum opulus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Heckenrose (Rosa canina), Weinrose (Rosa rubiginosa), Heckenrose (Rosa corymbifera), Kleinblütige Rose (Rosa micantha), Filz-Rose (Rosa tomentosa).

Artenliste 4:
Obstbäume, hochstämmig = Stammhöhe 1,80 m (Apfel, Kirsche, Birne, Pflaume)

GEMEINDE SUDERBURG

Landkreis Uelzen



BEBAUUNGSPLAN
1. Änderung *Baugebiet westlich der Bahnhofstraße I*

Bebauungsplan gem. § 13a BauGB –
Bebauungsplan der Innenentwicklung

ENTWURF

Datum	Verf. Stand	gezeichnet	Änderung
08.04.2020	§§ 3(2)/4(2) BauGB	Warnecke	