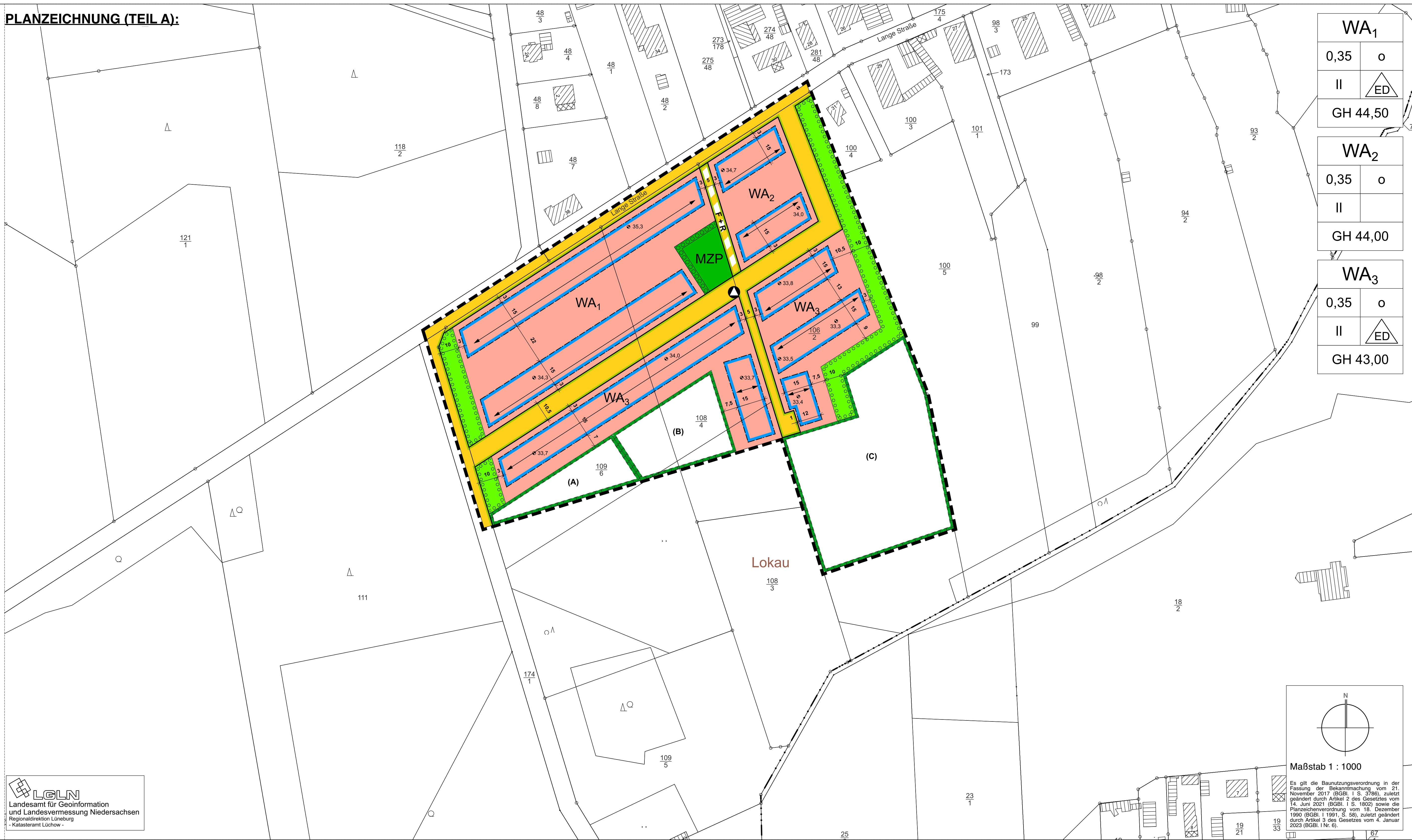


BEBAUUNGSPLAN "Lokau" mit örtlicher Bauvorschrift

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen: Erklärung:

I. FESTSETZUNGEN:

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

z.B. GRZ 0,35 Grundflächenzahl

z.B. GH 44,50 Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (üNN), als Höchstmaß

z.B. II Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

Baugrenze

Offene Bauweise

nur Einzel- / Doppelhäuser zulässig

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F + R Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Abfallsammelstelle

Grü rflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Eingrünung"

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Mehrzweckplatz" (MZP)

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen: Erklärung:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

II. SONSTIGE PLANZEICHEN:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Firststrichung

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE:

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Flurgrenze

Vorhandene Flurstücksgrrenze

Flurstücksbezeichnung

Geländeöhe in Metern über Normalhöhennull (üNN)

Vermaßung in Metern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für die Verwaltung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO unzulässig.

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

2.1 Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) senkrecht gemessen. Bei asymmetrischen Dachformen ist der höchste gemessene Wert heranzuziehen.

3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die zeichnerisch festgesetzte Firststrichung gilt nur für Hauptbaukörper und ist bis auf geringfügige Abweichungen von max. 10 Grad einzuhalten.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Zufutten, Stellplätze und Gehwege sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindemde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung sind unzulässig.

4.2 Innerhalb der mit „A“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Biotop für wildlebende Pflanzen und Tiere zu entwickeln sowie dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist als Kompensationsfläche dem Bebauungsplan "Lenzen Nord" zugeordnet.

4.3 Innerhalb der mit „B“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Ruderalfläche durch Sukzession zu entwickeln. Zur Vermeidung der flächendeckenden Verbuchung der Fläche ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde alle drei bis fünf Jahre in der Zeit vom 15. August bis 15. September eine Mahd der Fläche durchzuführen. Die Mahd ist jeweils auf Teilbereiche der Fläche beschränkt.

4.4 Innerhalb der mit „C“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein naturnahes Extensivgrünland zu bewirtschaften, zu entwickeln sowie dauerhaft zu erhalten.

4.5 Die Herstellung eines unbefestigten Weges zur Pflege und Bewirtschaftung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zulässig.

4.6 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ gemäß der textlichen Festsetzung 6.1 sowie die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Bezeichnungen "B" und "C" gemäß den textlichen Festsetzungen 4.3 und 4.4 sind als Kompensationsmaßnahmen festgesetzt und werden den öffentlichen Grundstücken der Straßenverkehrsflächen sowie Baugrundstücken innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet.

5. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

5.1 Bei der Errichtung der Gebäude ist die Tragkonstruktion so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Solar- und/oder Photovoltaikanlagen zur Wärme- bzw. Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können. Mindestens 30 Prozent der Dachflächen sind bei der Errichtung des Gebäudes mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen auszustatten. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptbaukörper und nicht für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ sind standortgerechte Gehölze, beispielsweise gemäß Artenliste A, zu pflanzen und zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

6.2 Innerhalb der festgesetzten, neu zu errichtenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind 12 straßenbegleitende standortgerechte Bäume, beispielsweise gemäß Artenliste B, zu pflanzen und zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

6.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind je Baugrundstück mindestens die folgenden Anpflanzungen von standortgerechten Obstbäumen oder Bäumen, beispielsweise gemäß Artenliste B, nachzuweisen:

- 3 Baumanpflanzungen bei Einfamilienhäusern und
- 2 Baumanpflanzungen bei Doppelhaushälften.

Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Bäume als Hochstamm, 2 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang.

Bäume als Hochstamm, 2 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet ist für die Hauptbaukörper ausschließlich die Verwendung von Ziegelmauerwerk, das annähernd dem roten bis rotbraunen, hellenfein- oder anthrazitfarbenen RAL-Farbspektrum zugeordnet ist, zulässig. Daneben ist die Nutzung von Holzmaterialien oder Putzmaterialien, die annähernd dem rotbraunen, grauen und weißen RAL-Farbspektrum zugeordnet sind, zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen als Stahl-Glaskonstruktion erstellt werden.

Rotbraun: bspw. 3005 (Weinrot), (Tomatenrot), 3009 (Oxydrot), 3011 (Braunrot), 3016 (Koralenrot), 3040 (Korrosionsrot), 8012 (Rotbraun) **Grau:** bspw. 7001 (Silbergrau), 7004 (Signalgrau), 7035 (Lichtgrau), 7040 (Fenstergrau) **Weiß:** bspw. 9001 (Cremeweiß), 9003 (Signalweiß), 9010 (Reinweiß), 9016 (Verkehrsweiß), 9018 (Papyrusweiß)

1.2 Die Dacheindeckungen der Hauptdachflächen sind als symmetrische Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit mindestens 25 Grad und maximal 45 Grad Dachneigung herzustellen. Putzlächer sind mit geringeren Dachneigungen als 25 Grad in nicht symmetrischer Ausführung zulässig. Zusätzlich sind Hauptdachflächen als begrünte Flachdächer zulässig. Dacheindeckungen aus Ton oder Beton dürfen nicht hochglanzend ausgeführt werden und müssen annähernd einem der folgenden RAL-Farbspektren zugeordnet sein:

Rot bis Rotbraun: bspw. 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3022 (Kaminirot), 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Koralenrot), 3011 (Braunrot), 3007 (Schwarzrot) **Anthrazit und Schwarz:** bspw. 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 8022 (Schwarzbraun) **Brau:** bspw. 1011 (Braunbeige), 6008 (Braungrün), 6022 (Braunoliv), 7013 (Braungrau)

1.3 Anlagen zur Energiegewinnung dürfen in die Dachflächen integriert sowie auf die Dachflächen aufgesetzt werden.

1.4 Die Vorschriften gelten nur für die Hauptbaukörper und nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Vordächer), Garagen i.S.d § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO

1.5 Für Einfriedungen sind Hecken aus Laubgehölzen oder freiwachsende Sträucher zulässig. Darüber hinaus sind Einfriedungen aus festen Materialien wie z.B. Stein, Holz und Stahl nur bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m zulässig.

1.6 Geringfügige Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften regeln sich nach § 66 NBauO.

1.7 Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

HINWEISE

Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschnitten oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte von Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder ausnahmsweise zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u.3 BNatSchG).

Kulturerkmäler und Denkmalschutz

Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Davon unabhängig wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer und die Besitzer und die Besitzer oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dinge Zeugnisse wie Veränderungen und Verfabrungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Begrünung nicht überbauter Flächen

Gemäß § 9 Abs. 2 NBÖ müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Eine Gartengestaltung mit Schotter ist unzulässig.

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan "Lokau" wurde ausgearbeitet von Evers & Partner Stadtplaner, Christian Evers & Wiebke Koops & Maren von Schnakenburg PartGmbH, Ferdinand-Belt-Straße 7 b, 20099 Hamburg.

Hamburg, den Planverfasser

PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüchow, den Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg, Katasteramt Lüchow

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Karwitz hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes "Lokau" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich in der Elbe-Jeetzel-Zeitung bekannt gemacht worden.

Karwitz, den Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Karwitz hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes "Lokau" zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

5. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Lokau" sowie die Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Karwitz, den Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Karwitz hat den Bebauungsplan "Lokau", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Karwitz, den Bürgermeister

Anlage I zur Vorlage (30/0137/2024)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §§ 80 und 84 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Karwitz diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, nebst Begründung und Umweltbericht in seiner Sitzung am beschlossen

Karwitz, den Bürgermeister

Übersichtsplan

Maßstab 1:5.000

SATZUNG DER GEMEINDE KARWITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "LOKAU"

für das Gebiet

südlich der "Lange Straße" in der Gemarkung Lokau

in der Flur 4 bestehend aus den Flurstücken

106/2,

108/4 und

109/6

sowie anteilig den Flurstücken der Straßenverkehrsflächen

174/1,

175/3 und

175/4.

Datum: Fassung von März 2024

Verfahrensstand: - Entwurf -

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Planungsbüro: Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH, Ferdinand-Belt-Straße 7 b, 20099 Hamburg

Evers & Partner Stadtplaner