Anlage zur Vorlage 30/666/2012

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO — Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Seniorengerechtes Wohnen"

MI — Mischgebiet

GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet

GE — Gewerbegebiet

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

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

4. Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Trinkwassergewinnungsgebiet

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

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 u. Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) u. Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) u. Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1 = Art der Nutzung
2 = offene (o) bzw. abweichende (a) Bauweise
3 = Grundflächenzahl (GRZ)
4 = Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe GH
5 = Dachform (z.B. Walmdach WD, Pultdach PD)
6 = Dachneigung

z.B. 7.2 — Hinweis zur Punktnummer in den textlichen Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Seniorengerechtes Wohnen" gem. § 11 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Seniorenpflegeheims mit der Möglichkeit altersgerechte Wohnungen zu integrieren bzw. unterzubringen .
Im Sondergebiet sind Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Pflege und Betreuung für ältere Menschen dienen, sowie Gebäude, Räume und Anlagen für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung des Seniorenzentrums zulässig. Außerdem ist die Errichtung von Versammlungs- und Tagungsräumen für die interne und externe Nutzung zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen, die der Hauptnutzung untergeordnet sind und in unmittelbarem inhaltlichen Zusammenhang mit dem Pflegeheim oder der Einrichtung des Betreuten Wohnens stehen.

2. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, sofern diese Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören.
Innerhalb dieses Mischgebietes sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
Ebenfalls ausgeschlossen werden die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets).

3. Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO

3.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Emissionsgrad im Mischgebiet zulässig sind.
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie die Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Ausnahmsweise zulässig sind außerdem Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Innerhalb dieses eingeschränkten Gewerbegebietes sind die gem. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Zusätzlich sind im Gewerbegebiet Groß-/ Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
Unter Punkt 2 und 3 in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

3.2 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
Innerhalb dieses Gewerbegebietes sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Zulässig sind außerdem Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Innerhalb dieses Gewerbegebietes sind die gem. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Zusätzlich sind im Gewerbegebiet Groß-/ Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
Unter Punkt 2 und 3 in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

4. Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Innerhalb der abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

5. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO sowie § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen für Gewerbegebiete werden wie folgt begrenzt:
Im GE und GEe gilt eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 99 m ü. NN. Für untergeordnete technische Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) sowie für technische Anlagen (TA) wird eine maximale Gebäudehöhe von 119 m ü. NN festgesetzt.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse für das Mischgebiet beträgt II.

Für das Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Seniorengerechtes Wohnen" wird die Geschossigkeit mit eingeschossig als Höchstgrenze festgesetzt. Auf einer zusammenhängenden Grundfläche von 350 m² innerhalb des Sondergebietes wird für bauliche Anlagen mit Zweckbestimmung Eingangsbereich, Versammlungs- und Betriebsräume die Zahl der Vollgeschosse auf II als Höchstmaß begrenzt.

6. Nebenanlagen/ Garagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt ebenso für Carports und Garagen.

Stellplätze können gemäß § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

7.1 Innerhalb der 12,00 m breiten Grünstreifen im Geltungsbereich ist eine 7-reihige Strauch- und Baumhecke aus standortheimischen Arten gem. der Pflanzenliste 1 und dem Pflanzschema 1 (siehe Umweltbericht) zu pflanzen und zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Rasterabstand von 1,00 x 1,5 m zu setzen. Die Gehölzfläche ist zu 30 % mit Haupt- und Nebenbaumarten und zu 70 % mit Sträuchern zu überstellen. Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch artgleiche Gehölze gem. Pflanzliste 1 zu ersetzen. Der Gehölzbestand ist stufig aufzubauen (Abfolge: Saum-, Mantel-, Traufschicht) und dauerhaft vor Wildverbiss zu schützen.

Pflanzliste 1

Zuordnung	Kürzel	Deutscher Name	Botanischer Name	Mindestqualität	Anteil (%)	Anzahl 300m
Heckenpflanzen	Bra	Ackerrose	Rosa canina	Hei 2xv, 2 S, 100-125 cm	4	3
	Cl	Weißdorn	Crataegus laevigata	Hei 2xv, 2 S, 100-125 cm	4	3
Heckensträucher	Pvu	Feldahorn	Acer campestre	Hei 3xv, 4 S, 80-100 cm	8	7
	Qf	Eichenarten	Quercus robur	Hei 3xv, 4 S, 80-100 cm	8	7
	Ce	Hasel	Corylus avellana	Hei 3xv, 4 S, 80-100 cm	8	7
Pioniere	Sa	Salweide	Salix caprea	Str 3xv, 3-4x S, 12-14 cm	10	8
Straucher	Ab	Kornelkirsche	Cornus mas	Str 3xv, 3-4x S, 12-14 cm	10	8
	Ag	Hundsrose	Rosa canina	Str 3xv, 3-4x S, 12-14 cm	15	23
	Ad	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Str 3xv, 3-4x S, 12-14 cm	15	23
	Sl	Schlehe	Prunus spinosa	Str 3xv, 3-4x S, 12-14 cm	15	23
	Vo	Eberesche	Sorbus aucuparia	Str 3xv, 3-4x S, 12-14 cm	15	23
	Vul	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Str 3xv, 3-4x S, 12-14 cm	15	23
Gesamt					100	150

Dem Gehölzbestand ist beidseitig ein 2,00 m breiter Krautsaum vorzulagern. Die Krautsäume sind der Sukzession zu überlassen. In den ersten drei Jahren nach Gründung des Bestandes ist nach Bedarf eine Mahd des Gras- und Krautaufwuchses der Gehölzfläche vorzunehmen.

7.2 Innerhalb der 22,00 m breiten Grünfläche im Geltungsbereich ist eine 10-reihige Strauch- und Baumhecke aus standortheimischen Arten gem. der Pflanzenliste 1 und dem Pflanzschema 2 (siehe Umweltbericht) zu pflanzen und zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Rasterabstand von 1,2 x 1,5 m zu setzen. Die Gehölzfläche ist zu 40 % mit Haupt- und Nebenbaumarten und zu 60 % mit Sträuchern zu überstellen. Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch artgleiche Gehölze gem. Pflanzliste 1 zu ersetzen. Der Gehölzbestand ist stufig aufzubauen (Abfolge: Saum-, Mantel-, Traufschicht) und dauerhaft vor Wildverbiss zu schützen.

Dem Gehölzbestand ist nördlich ein 3,00 m und südlich ein 7,00 m breiter Krautsaum vorzulagern. Die Krautsäume sind der Sukzession zu überlassen. Innerhalb des 7 m breiten Krautsaums sind 4 Strauchgruppen mit jeweils 5 bis 10 standortheimischen Sträuchern der Arten Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa) und Weißdorn.
Mindestpflanzqualität: leichter Strauch, Höhe 40-60 cm, in gleichen Mengenanteilen zu pflanzen. Pro Strauch ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,5 m² vorzusehen. Der Mindestabstand der Strauchgruppen zueinander beträgt 6 m.

7.3 Innerhalb des 26,00 m breiten Grünstreifens im Osten des Plangebietes ist eine 10-reihige Strauch- und Baumhecke aus standortheimischen Arten gem. der Pflanzenliste 1 und dem Pflanzschema 2 (siehe Umweltbericht) zu pflanzen und zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Rasterabstand von 1,2 x 1,5 m zu setzen. Die Gehölzfläche ist zu 40 % mit Haupt- und Nebenbaumarten und zu 60 % mit Sträuchern zu überstellen. Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch artgleiche Gehölze gem. Pflanzliste 1 zu ersetzen. Der Gehölzbestand ist stufig aufzubauen (Abfolge: Saum-, Mantel-, Traufschicht) und dauerhaft vor Wildverbiss zu schützen.

Dem Gehölzbestand ist westlich ein 4,00 m und östlich ein 10,00 m breiter Krautsaum vorzulagern. Die Krautsäume sind der Sukzession zu überlassen. Innerhalb des 10 m breiten Krautsaums sind 9 Strauchgruppen mit jeweils 5 bis 10 standortheimischen Sträuchern der Arten Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa) und Weißdorn.
Mindestpflanzqualität: leichter Strauch, Höhe 40-60 cm, in gleichen Mengenanteilen zu pflanzen. Pro Strauch ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,5 m² vorzusehen. Der Mindestabstand der Strauchgruppen zueinander beträgt 10 m.

8. Flächen mit Bindungen für Erhaltung Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

8.1 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Gehölzfläche zu erhalten. Bei Ausfall von einzelnen Gehölzen ist Ersatz durch Pflanzung standortheimischer Laubholzarten gem. der Pflanzliste 2 zu leisten.

Die Erschließung des Gehölzes mit fußläufigen, wassergebundenen Wegen ist zulässig. Vor baubedingten Beeinträchtigungen sind Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 Landschaftsbau zu leisten. Ein erforderlicher Kronenrückschnitt ist unter Anwendung der ZTV-Baumpflege 2006 durchzuführen.

Pflanzliste 2

Zuordnung	Kürzel	Deutscher Name	Botanischer Name	Mindestqualität	Anteil (%)	Anzahl 300m
Heckenpflanzen	Bra	Ackerrose	Rosa canina	Hei 2xv, 2 S, 100-125 cm	4	3
	Cl	Weißdorn	Crataegus laevigata	Hei 2xv, 2 S, 100-125 cm	4	3
Heckensträucher	Pvu	Feldahorn	Acer campestre	Hei 3xv, 4 S, 80-100 cm	8	7
	Qf	Eichenarten	Quercus robur	Hei 3xv, 4 S, 80-100 cm	8	7
	Ce	Hasel	Corylus avellana	Hei 3xv, 4 S, 80-100 cm	8	7
Pioniere	Sa	Salweide	Salix caprea	Str 3xv, 3-4x S, 12-14 cm	10	8
Straucher	Ab	Kornelkirsche	Cornus mas	Str 3xv, 3-4x S, 12-14 cm	10	8
	Ag	Hundsrose	Rosa canina	Str 3xv, 3-4x S, 12-14 cm	15	23
	Ad	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Str 3xv, 3-4x S, 12-14 cm	15	23
	Sl	Schlehe	Prunus spinosa	Str 3xv, 3-4x S, 12-14 cm	15	23
	Vo	Eberesche	Sorbus aucuparia	Str 3xv, 3-4x S, 12-14 cm	15	23
	Vul	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Str 3xv, 3-4x S, 12-14 cm	15	23
Gesamt					100	150

8.2 Alle Laubbäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die einen Stammdurchmesser von 10 cm (gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Boden) aufweisen, sind zu erhalten. Bei Ausfall von einzelnen Bäumen ist je angefangene 20 cm Stammdurchmesser des gefällten Baumes ist Ersatz durch Pflanzung der Laubbaumart des gefällten Baumes oder folgender Laubbaumarten:

Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia),
Sandbirke (Betula pendula), Feldahorn (Acer campestre),
Rotbuche (Fagus sylvatica), Bergahorn (Acer platanoides)

von mind. 12 cm Stammumfang innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu leisten

9. Anpflanzung von Straßenbegleitbäumen entlang der Erschließungsstraße

Je 100 m² versiegelter Straßenfläche ist mindestens ein Laubbaum (Mindestqualität: H, 3xv, m. B. STU 14-16) der unten angegebenen Arten in dem betreffenden Straßenbereich zu pflanzen und zu erhalten:

Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia),
Winterlinde (Tilia cordata), Feldahorn (Acer campestre),
Hainbuche (Carpinus betulus), Bergahorn (Acer platanoides)

Mindestqualität: H., 3xv., o. B., StU 12-14 zu pflanzen und zu erhalten. Grundstücke mit einer Größe über 3.000 m2 sind mit 10 großkronigen Laubbäumen, Grundstücke bis 3.000 m² sind mit 5 großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Die offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) sollte pro Laubbaum mindestens 10 m² betragen.

11. Pflanzung an Grundstücksgrenzen

Zur Gewährleistung eines Mindestmaßes an innerer Durchgrünung der Baugebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Pflanzstreifen an den Grundstücksgrenzen anzulegen. Zwei-reihige Strauchhecken sind auf 4 m breiten Grünstreifen an allen Grundstücksgrenzen mit Ausnahme der Grenzen zu öffentlichen bzw. privalen Grünflächen und zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie außerhalb des Bereichs von Ver- und Entsorgungsleitungen - zu pflanzen und zu erhalten.

Die gem. der Pflanzliste 2 geeigneten standortheimischen Sträucher sind in etwa gleichen Mengenanteilen zu pflanzen. Pro Gehölz sind etwa 1,0 m² Pflanzfläche vorzusehen. Zu den Nachbarflächen sind mind. 1,25 m Pflanzabstand zu halten.

12. Schutz des Mutterbodens gem. § 202 BauGB

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

13. Lärmimmissionsschutz

13.1 Verkehrslärmschutz

Die Fahrbahn der Planstraße im Bereich des Sondergebietes ist mit einer lärmmindernden Deckschicht zu versehen, für die eine dauerhafte Lärmminderung von 2 bis 5 dB(A) gegenüber nicht gerifftem Gussasphalt nachgewiesen sein muss.

13.2 Schallschutz

Im Sondergebiet sind schutzbedürftige Wohnräume (z.B. Wohnzimmer und Schlafzimmer) möglichst auf der der Geräuschquelle (hier die neue Planstraße) abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. Für diese Wohnräume ist ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen der Gebäude gem. DIN 4109 zu schaffen. An der zur Geräuschquelle gewandten Fassade müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Wohnräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R'w, res nach DIN 4109) von mindestens 35 dB(A) aufweisen.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).

2. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Der Beginn der Erdarbeiten ist mindestens 14 Tage vorher der Kreisarchäologie des Landkreises Lüchow-Dannenberg schriftlich oder unter der Telefon-Durchwahl 05841/120-246 (0175/7551162) anzuzeigen.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Altablagerungen / Altstandorte
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Fachdienst Untere Wasserbehörde/Abfallbeseitigung, Landkreis Lüchow-Dannenberg, zu benachrichtigen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Göhrdestraße".

2. Gestaltung der Gebäude
Die äußere Gestaltung der Fassaden baulicher Anlage und technischer Einrichtungen ist in gedeckten, natursteinähnlichen Farbtönen (Beige-, Braun-, Rot-, Grün- oder Grautönen) zu halten. Grelle Farbgebungen sowie reflektierende oder blendende Materialien sind unzulässig.

3. Dachformen
Im Sondergebiet sind Flach- und Walmdächer und daraus abgeleitete Formen von 18° bis 30° Neigung zulässig. Im Mischgebiet sind Sattel(SD)-, Kuppelwalm(KWD)- und Walmdächer (WD) und daraus abgeleitete Formen von 25° bis 45° Neigung zulässig. Pultdächer (PD) sind mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zulässig.
Flachdächer (FD) werden nur für Garagen und Nebenanlagen zugelassen.
Für Gewerbegebiete werden Flachdächer und geneigte Dächer von 0° bis 45° zugelassen.

4. Regenerative Energien
Materialien und baulich notwendige Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Solarenergie, sind ausdrücklich zulässig. Es muss mindestens ein Abstand von 0,5 m zum Randabschluss des Daches eingehalten werden.

5. Einfriedungen
Innerhalb der privaten Grünflächen 7.1 bis 7.3 sind Einfriedungen nur an den Grenzen zu Gewerbe- und Mischgebieten zulässig.

6. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Bauvorschrift zuwiderhandelt.
Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO i.V.m. §91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 EUR geahndet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Zernien diesen Bebauungsplan "Göhrdestraße" - bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.
Zernien, den _____

_____(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Zernien hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes "Göhrdestraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Zernien, den _____

_____(Bürgermeister)

2. Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

Maßstab: 1 : 1.000

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.08.2010). 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.
_____ den _____
Behörde für Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Lüneburg

_____

Katasteramt Lüchow _____

_____(Unterschrift)

3. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Niedersächsische Landgesellschaft, Geschäftsstelle Lüneburg, Wedekindstraße 18, 21337 Lüneburg, Dipl.-Ing. Iryna Davydenko
Lüneburg, den _____

_____(Planverfasser)

4. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Zernien hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Zernien, den _____

_____(Bürgermeister)

5. Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat der Gemeinde Zernien hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Zernien, den _____

_____(Bürgermeister)

6. Vereinfachte Änderung
Der Rat der Gemeinde Zernien hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungname bis zum _____ gegeben.
Zernien, den _____

_____(Bürgermeister)

7. Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Zernien hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Zernien, den _____

_____(Bürgermeister)

8. Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Zernien, den _____

_____(Bürgermeister)

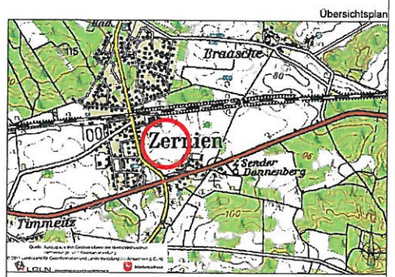
9. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhlab eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Zernien, den _____

_____(Bürgermeister)

10. Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Zernien, den _____

_____(Bürgermeister)

Übersichtsplan



Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Lüneburg
Wedekindstraße 18
21337 Lüneburg
Telefon (04131) - 95030
Telefax (04131) 950330
E-Mail: info@lueneburg.nlg.de

Gemeinde Zernien

Bebauungsplan
"Göhrdestraße"
- Entwurf -

Maßstab 1 : 1.000 — Stand: 21.11.2012