

## Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.01.2018 und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 27.03.2019, hat der Verbandsversammlung der Gemeinde Lüdersburg am ..... die Klartext- und Ergänzungssatzung "Im Tessenfeld" bestehend aus dem Lageplan und dem nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lüdersburg, den .....

Bürgermeister

## Textliche Festsetzungen

### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß dem beigelegten Lageplan (Maßstab 1:1.000) im Planzgebiet 1 festgelegt und ergänzt; im Planzgebiet 2 werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innere und äußere Grenzen der Planzgebiete sind die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

### § 3 Ergänzungssatzung Festsetzungen innerhalb der Ergänzungsfäche

1. Im Bereich der Ergänzungsfächen sind nur Einzelhäuser zulässig. Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB

2. Im Bereich der Ergänzungsfäche darf die festgesetzte städtebauliche Bauweise grundsätzlich Terrassen um maximal 3 m überschritten werden. **Dazu sind auch Überdachungen zu ziehen.**  
Die festgesetzte Grundflächenzahl ist im Rahmen der Überschreitung anzuhalten.  
§ 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO

### § 5 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

1. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Planzgebiet 1 ist eine zweifelhafte Strauchhecke aus standortuntypischen Gehölzen anzulegen und daraufhin zu erhalten. Es sind Gehölzarten und -Qualitäten aus Planzliste 1 zu verwenden. Der Pflanzzeitpunkt innerhalb und zwischen den Reihen beträgt 1m. Die Anpflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen. Bei Abgang ist eine originelle Ersatzpflanzung mit gleicher Pflanzqualität im Verhältnis 1:1 aus der Fläche vorzunehmen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- Planzliste 1**
- |                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Acer composte      | Feldahorn               |
| Corylus avellana   | Gemeine Hasel           |
| Crataegus monogyna | Hinfrüglige Weißdorn    |
| Rosa canina        | Hunds-Rose              |
| Euonymus europaeus | Pfeifenblücher          |
| Viburnum opulus    | Gewöhnlicher Schneeball |
| Rhamnus frangula   | Echter Faulbaum         |
- Mindestqualität: Sträucher verpflanzt 100 bis 150 cm hoch

2. Auf den Flächen A1 und A2 für Maßnahmen zum Schutz zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Planzgebiet 2 ist jeweils eine naturobtrische Gras- und Staudenflur anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist einmal jährlich im September/Oktober zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Außerdem ist jeweils ein separater Bereich für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Verhältnis 1:1 zu verwenden. Die Anpflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen. Bei Abgang ist eine originelle Ersatzpflanzung mit gleicher Pflanzqualität im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen. Ein Wildschutz ist vorzunehmen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Planzliste 2**
- |                 |              |
|-----------------|--------------|
| Quercus petraea | Traubeneiche |
|-----------------|--------------|
- Mindestqualität: Hochstamm, 12 cm Stammumfang

3. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft A1 (190 m<sup>2</sup>) und A2 (420 m<sup>2</sup>) im Planzgebiet 2 werden dem Eingriffen in Natur und Landschaft auf dem Flurstück 54/6 zugeordnet.  
§ 1a Abs. 3 Satz 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB

4. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die darauf befindlichen Hecken dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Arten und Qualitäten der Planzlisten 1 und 2 im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen. Auf der Fläche "B" ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und 3 BauGB

## Hinweise

- Rechtsgrundlagen**
  - Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017
  - Bauverordnungsverordnung (BauVVO) vom 21.11.2017
  - Planzlistensatzung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 27.07.2009, zuletzt geändert am 30.04.2018
  - Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 20.05.2019
  - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 27.03.2019
- Artenschutz**

Gelblichbepflanzungen und die Baulandfremdnutzung haben entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28.09. Februar durchzuführen. Sollten die Arbeiten außerhalb des genannten Zeitraums stattfinden, ist die aktuelle Bepflanzung durch geschützte Hecken bzw. das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorher durch einen spezialisierten Gutachter zu prüfen. Falls geschützte Hecken und Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

### 3. Bodenkennlinie

Es wird auf die Anwesenheit von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenkunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

## Verfahrensvermerke

### Planverfahren

Die Kennstufungs- und Ergänzungssatzung "Im Tessenfeld" wurde ausgefertigt vom Büro Mehring, Stadt- und Landschaftsplanung, Imbbernsilke Wübbenhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-400-4880, Fax: 04131-400-4889, s.wuebbenhorst@planung.de

Lüdersburg, den .....

Bürgermeister

**Aufhebungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Lüdersburg hat in seiner Sitzung am 18.07.2018 die Aufhebung der Kennstufungs- und Ergänzungssatzung "Im Tessenfeld" beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... erlassen und bekannt gemacht.

Lüdersburg, den .....

Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde Lüdersburg hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der Kennstufungs- und Ergänzungssatzung "Im Tessenfeld" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 6 BauGB und § 19 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf der Kennstufungs- und Ergänzungssatzung "Im Tessenfeld" hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 6 BauGB und § 19 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... mit Schreiben vom ..... an den Gemeindevorstand (§ 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 6 BauGB und § 19 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachteiligten Gemeinden erfolgt, bis zum ..... eine Stellungnahme abzugeben.

Lüdersburg, den .....

Bürgermeister

**Erneute öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde Lüdersburg hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der Kennstufungs- und Ergänzungssatzung "Im Tessenfeld" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 6 BauGB und § 19 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf der Kennstufungs- und Ergänzungssatzung "Im Tessenfeld" hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 6 BauGB und § 19 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... erneut öffentlich ausliegen.

Lüdersburg, den .....

Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Lüdersburg hat die Kennstufungs- und Ergänzungssatzung "Im Tessenfeld" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Lüdersburg, den .....

Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Die Kennstufungs- und Ergänzungssatzung "Im Tessenfeld" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... öffentlich in Ausfertigung der Stadt Lüneburg bekannt gemacht worden. Die Ergänzungssatzung ist damit am ..... öffentlich in Rechtskraft in Kraft geworden.

Lüdersburg, den .....

Bürgermeister

**Verzögerung von Verfahren- oder Formvorschriften**  
Inhaltung von Verfahren- oder Formvorschriften und Fristen der Kennstufungs- und Ergänzungssatzung "Im Tessenfeld" ist die Verzögerung von Verfahren- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Ergänzungssatzung nicht geltend gemacht worden.

Lüdersburg, den .....

Bürgermeister

**Mangel in der Abwägung**  
Innere und äußere Grenzen der Kennstufungs- und Ergänzungssatzung "Im Tessenfeld" sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lüdersburg, den .....

Bürgermeister

**Planzeichenerklärung**  
(Planzeicherverordnung - PlanZV)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,1 Grundflächenzahl (GRZ)
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
- Orientliche Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

Bezeichnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

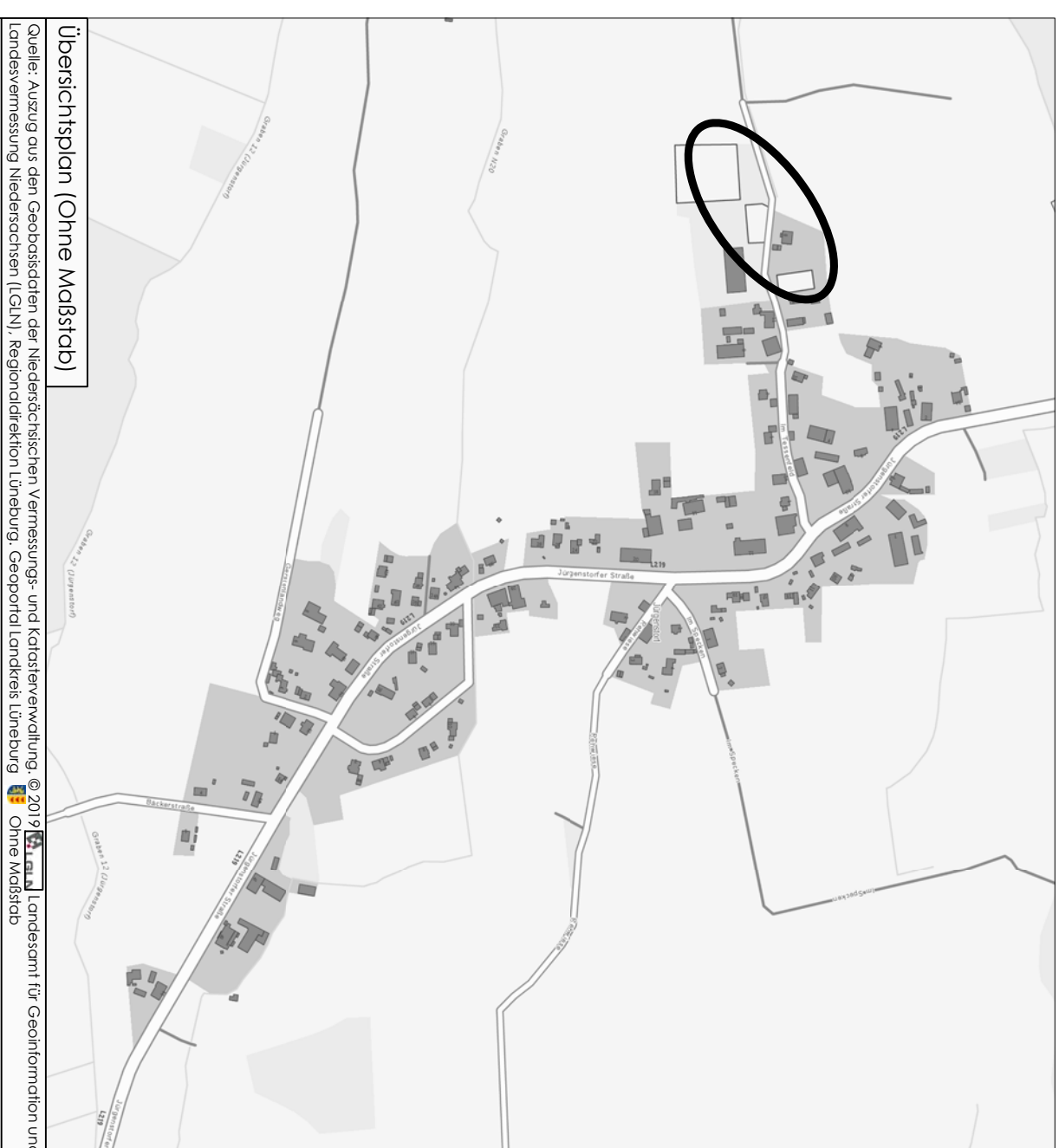
13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Bezeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Ergänzungsfäche (§ 34 Abs. 4 Nr. 9 BauGB)



Gemeinde Lüdersburg OT Jürgenstorf  
**Klartextungs- und Ergänzungssatzung "Im Tessenfeld"**  
**Entwurf zur erneuten Beteiligung**

<b>Bedateller:</b>	<b>Datum:</b>	<b>M:</b>
Wübbenhorst/Schumann	21.02.2020	1 : 1.000
<b>gezeichnet:</b>	<b>Planformat:</b>	
Schumann	594 x 585 mm	

**BÜRO MEHRING**  
Inh. Dipl.-Ing. Silke Wübbenhorst  
Stadtkoppel 34 · 21337 Lüneburg  
Tel.: 04131 400 488-0 · Fax 04131 400 488-9  
E-Mail: mehring@sjplanung.de

STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG

