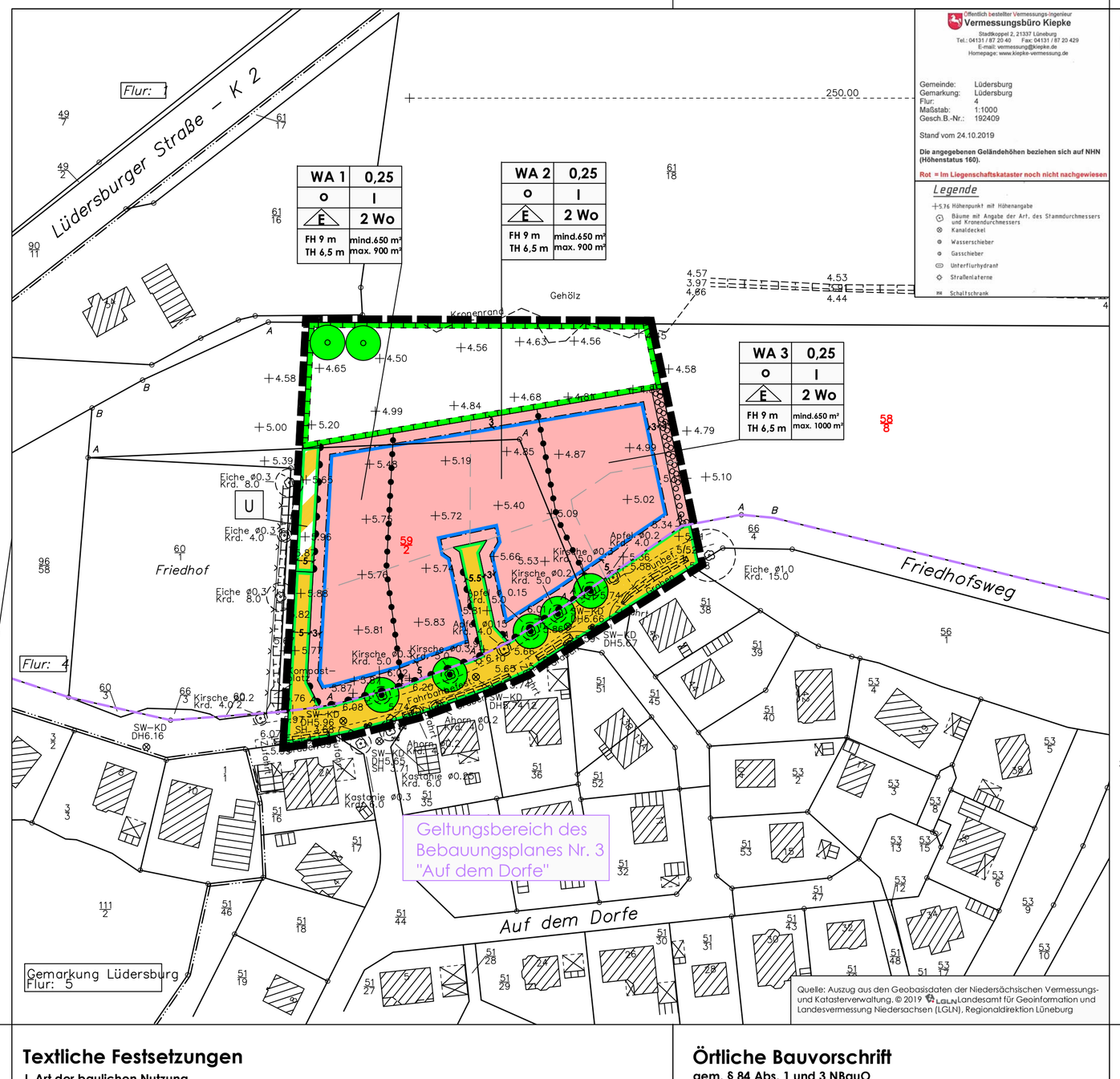



## Planzeichenerklärung
(Planzeichenverordnung - PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

z.B. 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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

z.B. 0,25 — 2.5. Grundflächenzahl

z.B. I — 2.7. Zahl der Vollgeschosse

z.B. FH 9 m — 2.8. Firsthöhe (FH), als Höchstmaß

z.B. TH 6,5 m — 2.8. Traufhöhe (TH), als Höchstmaß

z.B. mind.650 m² — Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke

z.B. max.900 m² — Höchstmaß für die Größe der Baugrundstücke

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

3.5. Baugrenze

o — 3.1. Offene Bauweise

E — 3.1.4. nur Einzelhäuser zulässig

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

U — Unterhaltungsweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vonNatur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 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)

Erhaltung: Bäume

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

Anpflanzen: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

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

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

## Darstellung ohne Normcharakter

Unverbindlicher Vorschlag für neue Grundstücksgrenzen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf dem Dorfe"

### Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Lüdersburg hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter dem Kirchhof" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf dem Dorfe" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter dem Kirchhof" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf dem Dorfe" und die Begründung haben vom ..... bis einschließlich zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lüdersburg, den ..... .....
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Lüdersburg hat dem Bebauungsplan Nr. 5 „Hinter dem Kirchhof" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf dem Dorfe" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lüdersburg, den ..... .....
Bürgermeister

### Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 5 „Hinter dem Kirchhof" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf dem Dorfe" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg (.....) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 5 „Hinter dem Kirchhof" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Lüdersburg, den ..... .....
Bürgermeister

### Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter dem Kirchhof" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf dem Dorfe" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter dem Kirchhof" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf dem Dorfe" nicht geltend gemacht worden.

Lüdersburg, den ..... .....
Bürgermeister

### Mängel in der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter dem Kirchhof" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf dem Dorfe" sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lüdersburg, den ..... .....
Bürgermeister

## Textliche Festsetzungen

**I. Art der baulichen Nutzung**

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

**II. Maß der baulichen Nutzung**

1. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der gedanklich linear fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenwand.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
2. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf in dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 maximal 6,60 m über NHN, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 maximal 6,40 m über NHN und in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 maximal 6,30 m über NHN liegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
3. Das Gelände ist in den Allgemeinen Wohngebieten mindestens wie folgt aufzuhöhen:
- WA 1 6,20 m über NHN
- WA 2 6,10 m über NHN
- WA 3 6,00 m über NHN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 20 und Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

**III. Oberflächenentwässerung**

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken durch geeignete Maßnahmen (Flächen- oder Muldenversickerung) schadlos dem Grundwasser wieder zuzuführen. Die Versickerung durch Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Zwischenspeicherung von Brauchwasser sowie der Notüberlauf in die straßenbegleitende Mulde bzw. den angrenzenden Graben sind zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 20 BauGB)

**IV. Grünordnung**

1. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einreihige Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,5 m. Zu den Grenzen der Fläche ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten. Es sind Gehölzarten und –qualitäten aus der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Bei Abgang ist eine artgleiche Ersatzpflanzung mit gleicher Pflanzqualität im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)
Pflanzenliste 1

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Gemeine Hasel |
| Crategus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Frangula Alnus | Faulbaum |
| Prunus padus | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Sal-Weide |

Qualität: Sträucher, verpflanzt, 100-150 cm hoch
2. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ein 5 m breiter feuchter Staudensaum durch Selbstbegrünung anzulegen, dauerhaft zu pflegen (Mahd im Dreijahresrhythmus) und zu erhalten. Die übrige Fläche ist als sonstiges nährstoffreiches Feuchtgrünland zu entwickeln. Dafür ist die Einsaat mit Regiosaatgut für Feuchtwiesen (HK 1/ UG1 – Nordwestdeutsches Tiefland) in der Aussaatstärke von 3-5 g/m² vorzunehmen. Bei Ausfall sind Nachsaaten vorzunehmen. Die Fläche ist durch Teilmahd jeweils der Hälfte der Fläche ab dem 3. Jahr nach Einsaat einmal jährlich, frühestens ab 01.Juli zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Heunutzung ist zulässig. Der Einsatz von Pestiziden sowie N-Dünger ist nicht zulässig. Zulässig ist der Einsatz von PK-Dünger.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
3. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft steht als Kompensationspool der Gemeinde Lüdersburg zur Verfügung.
(§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 und § 200a BauGB)
4. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind Apfelbäume (alte Sorten) in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## Örtliche Bauvorschrift
**gem. § 84 Abs. 1 und 3 NBauO**

**I. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter dem Kirchhof".

**II. Dächer von Hauptgebäuden (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**

1. Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern, Zeltdächern oder Pultdächern zulässig.
2. Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind nur mit Ton- bzw. Ziegelpfannen und Betondachsteinen in den Farben rot oder rotbraun zulässig. Als rot oder rotbraun gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840-HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Gründächer sind zulässig.
3. Hauptgebäude sind nur mit Dachneigungen von 15-50° zulässig.
4. Bei Hauptgebäuden dürfen Dachaufbauten und –einschnitte sich insgesamt höchstens über die Hälfte der Traufl ä nge erstrecken. Zu Giebeln und Walmen ist dabei ein Abstand von mindestens einem Sechstel der Traufl ä nge einzuhalten.
5. Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

**III. Außenwände von Hauptgebäuden (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**

1. Außenwände von Hauptgebäuden sind nur in Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig. Als Rot oder Rotbraun gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840-HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen.
Sichtmauerwerk kann mit Holzfachwerk kombiniert werden. Ein Putzanteil von max. 30 % der Fassade ist zulässig. Putzflächen dürfen nur weiß gestrichen werden. Als Weiß gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840-HR entsprechen: RAL 9003, 9010, 9011 und entsprechende handelsübliche Mischungen.
2. In den Giebelbereichen und in untergeordneten Bereichen (Eingangsvorbauten, Erker, Gauben) ist die Verwendung von Holz zulässig. Anstriche von Holzfassaden sind nur in naturholzfarbenden Lasuren zulässig.
3. Garagenbauten müssen im Außenmaterial mit dem Hauptgebäude übereinstimmen oder mit Holz als Außenbaumaterial erstellt werden.

**IV. Einstellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)**

Die Anzahl der notwendigen Einstellplätze wird mit 2 Stellplätzen für die erste zulässige Wohneinheit und 1 Stellplatz für die zweite zulässige Wohneinheit festgesetzt.

**V. Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**

Beleuchtete und selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

**VI. Nicht überbaute Flächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO). Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser nicht überbauten Flächen nicht zulässig.

**VII. Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 NBauO)**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen diese örtliche Bauvorschrift verstoßen. Tatbestand eines Verstoßes gegen die örtliche Bauvorschrift ist eine Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften der §§ 1-7 dieser ÖBV. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 20.06.2018, hat der Rat der Gemeinde Lüdersburg am ..... diesen Bebauungsplan Nr. 5 "Hinter dem Kirchhof" mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lüdersburg, den ..... .....
Bürgermeister

## Hinweise

**1. Insektenfreundliche Beleuchtung**
Die Grundstücks- und Gebäudebeleuchtung sollen auf ein notwendiges Maß beschränkt werden. Lampen sollen so ausgerichtet sein, dass das Licht nur nach unten, nicht aber nach oben abstrahlt. Die ausgewählten Lampen sollen insektenfreundlich sein. Hierfür eignen sich moderne LED-Lampen mit warm-weißem Lichtcharakter.

**2. Denkmalpflege**
Es wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

**3. Artenschutz gem. §§ 39, 44 BNatSchG**
Zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen haben Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. zu verschieben und es sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

## Hinweise zum Verfahren

**Bebauungsplan Nr. 3 "Auf dem Dorfe"**
Mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hinter dem Kirchhof" mit örtlicher Bauvorschrift treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf dem Dorfe" außer Kraft.

**Rechtsgrundlagen**
- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 15.09.2017
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 20.05.2019
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 20.06.2018

## Verfahrensvermerke

**Planunterlage**
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Flurstück 59/2, Teilbereich von Flurstück 58/2, Flur 4, Gemarkung Lüdersburg
(noch nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen)
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 10/2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen ist einwandfrei möglich.

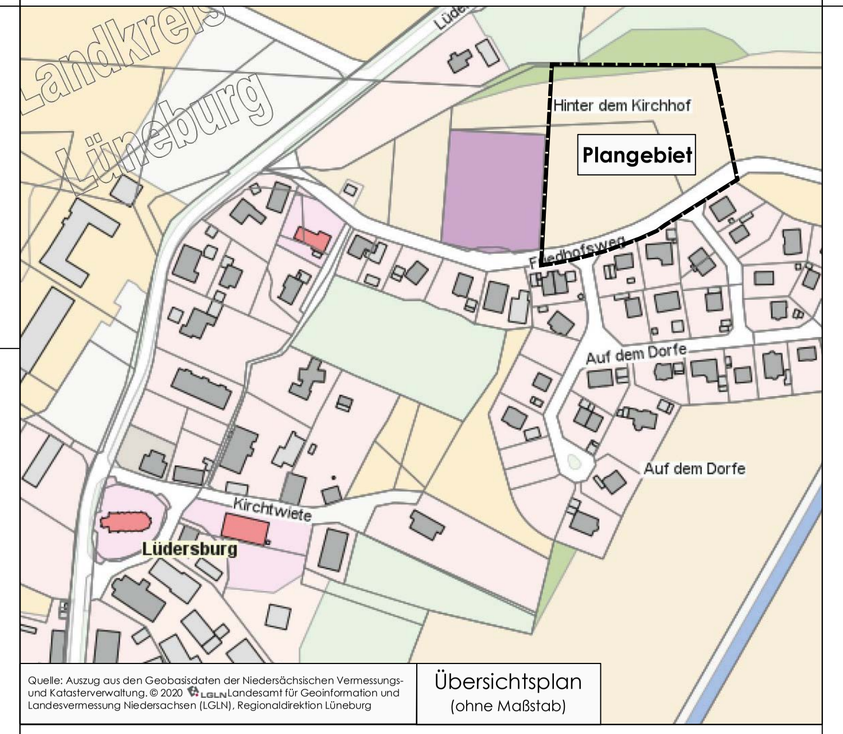
Lüneburg, den ..... .....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Kiepke

**Planverfasserin**
Der Bebauungsplan Nr. 5 "Hinter dem Kirchhof" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf dem Dorfe" wurde ausgearbeitet vom Büro Mehring, Inhaberin Dipl.-Ing. Silke Wübbenhorst, Stadt- und Landschaftsplanung, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, Fax: 04131-4004889, mehring@slplanung.de.

Lüneburg, den ..... .....
Planverfasserin

**Aufstellungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Lüdersburg hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter dem Kirchhof" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf dem Dorfe" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Lüdersburg, den ..... .....
Bürgermeister




Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Übersichtsplan (ohne Maßstab)

# Gemeinde Lüdersburg

## Bebauungsplan Nr. 5 "Hinter dem Kirchhof" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Auf dem Dorfe"

Entwurf

| | | |
|---|---|---|
| **Bearbeiter:** Wübbenhorst/Pohrt | **Datum:** 28.02.2020 | M 1 : 1.000 |
| **gezeichnet:** Pohrt | **Planformat:** DIN A1 | |


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