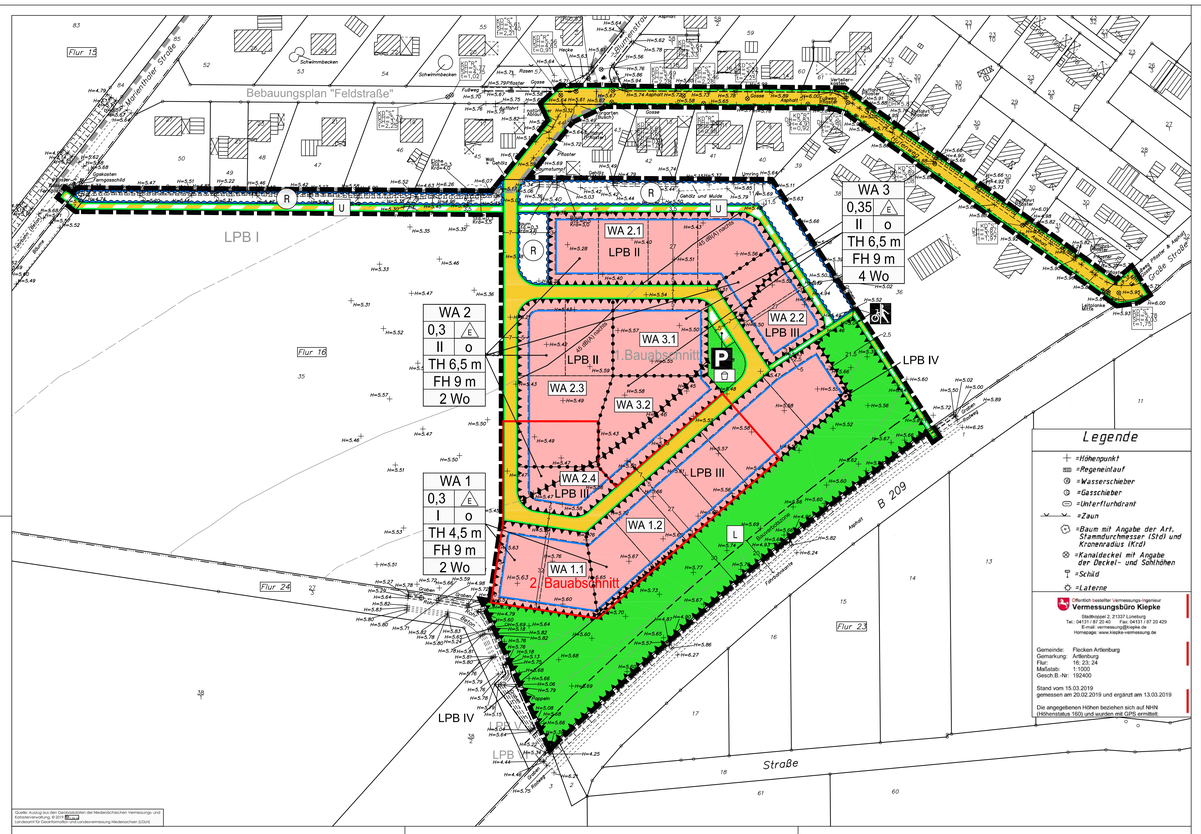


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2019 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat des Flecken Artlenburg in seiner Sitzung am ..... diesen Bebauungsplan Nr. 11 "Hufen" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Feldstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Artlenburg, den .....

.....
Flecken Artlenburg
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe 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 WA 1.1 maximal ~~6,0~~ 6,3 m über NHN, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 maximal ~~6,1~~ 6,4 m über NHN, ~~in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1.3 maximal 6,2 m über NHN, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1.4 maximal 6,3 m über NHN, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1.5 maximal 6,4 m über NHN,~~ in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1 maximal ~~6,1~~ 6,2 m über NHN, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 maximal 6,3 m über NHN, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2.3 maximal 6,2 m über NHN, und in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2.4 maximal ~~6,4~~ 6,3 m über NHN, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 maximal 6,2 m über NHN liegen und in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3.2 maximal 6,4 m über NHN liegen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO

III. Tiefe der Abstandsflächen

Mit Garagen, Carports und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen ist ein Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

IV. Mindest- und Höchstmaße für die Baugrundstücke

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 (WA 1.1 und WA 1.2) und WA 2 (WA 2.1 - WA 2.4) wird für die Größe der Baugrundstücke ein Mindestmaß von 600 m² und ein Höchstmaß von ~~1.100 m²~~ 1.000 m² festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 (WA 3.1 und WA 3.2) wird für die Größe der Baugrundstücke ein Mindestmaß von 1.500 m² und ein Höchstmaß von 2.000 m² festgesetzt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

V. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Grundstücksfläche

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 sind je angefangene 1.800 m² Grundstücksfläche maximal 4 Wohnungen zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3.2 sind je angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche maximal 4 Wohnungen zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

VI. Grünordnung

1. ~~Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist auf einer Fläche von 4 x 5 m eine Trafostation zulässig.~~
~~§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB~~

2. ~~Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Eingrünung" ist eine einreihige Strauch-Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 1 zu verwenden. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,5 m und gegenüber der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 3 m. Bei Abgang ist eine artgleiche Ersatzpflanzung mit gleicher Pflanzqualität im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen.~~
~~§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB~~
~~Pflanzenliste 1~~

~~Corylus avellana~~	~~Haselnuss~~
~~Crataegus monogyna~~	~~Eingriffliger Weißdorn~~
~~Prunus padus~~	~~Traubenkirsche~~
~~Rosa canina~~	~~Hundsrose~~
~~Rhamnus frangula~~	~~Faulbaum~~
~~Salix caprea~~	~~Sal-Weide~~
~~Viburnum opulus~~	~~Gewöhnlicher Schneeball~~

~~Qualität: Sträucher, verpflanzt, 100-125 cm hoch~~

3. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwall" ist ein Unterhaltungsweg zulässig.
§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB

4. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwall" sind auf der nordwestlichen Böschungsseite des Lärmschutzwalls mindestens 7 Gruppen aus mindestens 6 Sträuchern verteilt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 1 zu verwenden. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,5 m und gegenüber dem Unterhaltungsweg mindestens 3 m. Bei Abgang ist eine artgleiche Ersatzpflanzung mit gleicher Pflanzqualität im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen.
§ 9 Abs. 1, Nr. 15 und 25a BauGB

Pflanzenliste 1

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
~~Acer pseudoplatanus~~	~~Berg-Ahorn~~
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rot-Buche
Platanus x acerifolia	Platane
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm.

VII. Immissionsschutz

1. Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes "Lärmschutzwall" ist ein 3 m hoher Lärmschutzwall am äußeren Rand der Fläche entlang der B 209 , dem Flurstück 27/3 und entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg" zu errichten. Unterer Bezugspunkt für den festgesetzten 3 m hohen Lärmschutzwall ist die Höhe 6,4 m über NHN.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

2. Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden die Lärmpegelbereiche entsprechend der Planzeichnung zur Bestimmung des erforderlichen resultierenden Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteiles festgesetzt.
Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
II	60
III	65
IV	70

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3. Bei Außengeräuschpegeln über L_m = 45 dB(A) nachts (südöstlich der Linie 45 dB(A) nachts in der Planzeichnung) sind Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) mit einer schallgedämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4. Aufenthaltsräume sind nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig. Außenwohnbereiche sind nur in Freibereichen, im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5. Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. VII. 2. - 4. zum Immissionsschutz sind zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren bzw. die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

VIII. Artenschutz

Der vorgezogene Ausgleich für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu erbringen. Dafür ist eine bisher intensiv genutzte ~~Ackerfläche~~ Acker- oder Grünlandfläche von mindestens 2 ha für die Feldlerche durch Extensivierung als Brutlandraum zu optimieren.
Auf ~~der Fläche~~ einer Ackerfläche ist durch Selbstbegrünung eine Ackerbrache ohne jährliche Bodenbearbeitung anzulegen. Die Fläche ist durch Teilmahd im 2- oder 3-jährlichen Rhythmus zu pflegen. Die Mahd darf nicht vor dem 01.07. durchgeführt werden.
Auf einer Grünlandfläche darf die Flächenbearbeitung nicht zwischen dem 15.03. und dem 01.07. durchgeführt werden. Es kann eine Düngung außer PK-Düngung vorgenommen werden. Die Mahd darf nicht vor dem 01.07. durchgeführt werden.
Die Breite der Fläche muss mindestens 20 m betragen. Die Fläche muss in geeignetem Abstand zu Vertikalstrukturen angelegt werden. Die Fläche muss in einem Umkreis von 2.000 m zum Plangebiet liegen. Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme ist im Rahmen eines mindestens 3-jährigen Monitorings zu überprüfen. Dabei ist während der Brutzeit der Feldlerche die Besiedlung der Fläche festzustellen. Falls keine erfolgreiche Besiedlung festgestellt wird, ist die Pflege der Fläche in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu modifizieren. Das Monitoring ist dann um 2 Jahre zu verlängern.
§ 1a Abs. 3 Sätze 3 und 4 BauGB

IX. Bauabschnitte

In den Allgemeinen Wohngebieten im 2. Bauabschnitt ist eine bauliche Nutzung erst ab dem 01.01.2025 zulässig.
§ 9 Abs. 2 BauGB

Örtliche Bauvorschrift

gem. § 84 NBauO

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hufen".

§ 2 Dächer von Hauptgebäuden

1. Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern, Zeltdächern oder Pultdächern zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 (WA 2.1 - WA 2.4) und WA 3 (WA 3.1 und WA 3.2) sind außerdem Flachdächer und Gründächer zulässig.

2. Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind nur in folgenden Farbtönen zulässig: rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz. 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. Als anthrazit gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840-HR entsprechen: RAL 7016, 7021 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als schwarz gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840-HR entsprechen: RAL 8022, 9004, 9005, 9011, 9017 und entsprechende handelsübliche Mischungen.

3. Hauptgebäude sind nur mit Dachneigungen von 25° - 50° zulässig. Davon ausgenommen sind die in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 (WA 2.1 - WA 2.4) und WA 3 (WA 3.1 und WA 3.2) zulässigen Flachdächer.

4. Gauben dürfen sich bei Hauptgebäuden insgesamt höchstens über die Hälfte der Trauflänge erstrecken. Gauben haben bei Hauptgebäuden einen Mindestabstand von 2,00 m zu Giebeln einzuhalten.

5. Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

§ 3 Außenwände von Hauptgebäuden

Außenwände von Hauptgebäuden sind nur in Ziegelmauerwerk zulässig. Auf maximal 40 % der Außenwände eines Hauptgebäudes sind Putz-, Holz- oder Blechfassaden zulässig.

§ 4 Einfriedungen

Einfriedungen sind innerhalb des Abstandsbereiches von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

§ 5 Einstellplätze

Die Anzahl der notwendigen Einstellplätze wird mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

§ 6 Nicht überbaute Flächen

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.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten (§ 80 NBauO)

1. 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.

2. Tatbestand eines Verstoßes gegen die örtliche Bauvorschrift ist eine Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften der §§ 1-6 dieser ÖBV.

Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise

Boden- und Grundwasserschutz

Die im Plangebiet vorgefundenen Bodenverhältnisse sind für eine Regenwasserversickerung nicht geeignet. Die privaten Baugrundstücke sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.
Es wird auf § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen: Niederschlagswasser soll artnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gründung und Kellerbau

Bei der Gründung und beim Bau von Kellern ist mit erhöhten Aufwendungen zu rechnen. Eine Überprüfung des Baugrundes für jedes Bauvorhaben wird vorausgesetzt.

Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen durch einen Sachverständigen vorzuziehen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen.
Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

Arfenschutz

Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung haben entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.

Hinweise zum Verfahren

Bebauungsplan "Feldstraße"

Mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Hufen" treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Feldstraße" für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 "Hufen" außer Kraft.

DIN-Normen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes erwähnten DIN-Normen werden im Gemeindebüro des Fleckens Artlenburg, Schulstraße 3, 21380 Artlenburg während der Dienststunden dienstags von 17:00 - 19:00 Uhr und nach Vereinbarung zur Einsichtnahme bereit gehalten.

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 12.09.2018
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 20.06.2018

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 (WA)
(§ 4 BauNVO)

z.B. 2 Wo — 1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauNVO)

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

0,3 — 2.5. Grundflächenzahl

z.B. I — 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. TH 4,5 m — 2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß

FH 9 m — 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß

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

o — 3.1. Offene Bauweise

E — 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

Rad- und Fußweg

U — Unterhaltungsweg

9. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

~~E — Eingrünung~~

L — Lärmschutzwall

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R — Regenwasserrückhaltebecken

15. Sonstige Planzeichen

z.B. LPB II — 15.6. Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
Lärmpegelbereich (LPB) Nr.

45 dB(A) nachts — Isophonenlinie von 45 dB(A) nachts

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)

2. Bauabschnitt

Darstellung ohne Normcharakter

Unverbindlicher Vorschlag neue Grundstücksgrenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Feldstraße"

Nachrichtliche Übernahmen

Bauverbotszone vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B209
(Hinweis: Der Lärmschutzwall ist unter Berücksichtigung des § 9 Abs. 8 FStrG in der Bauverbotszone herzustellen.)

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Bauverbotszone

Die Bauverbotszone in einer Entfernung bis zu 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B209 ist zu berücksichtigen. Der Lärmschutzwall ist unter Berücksichtigung des § 9 Abs. 8 FStrG in der Bauverbotszone herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 8 FStrG, § 9 Abs. 6 BauGB

Baubeschränkungszone

Die Baubeschränkungszone in einer Entfernung bis zu 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B209 ist zu berücksichtigen.
§ 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG, § 9 Abs. 6 BauGB

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2019
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 vom 03/2019). 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.

Lüneburg, den ....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Kiepke

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Hufen" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Feldstraße" wurde ausgearbeitet vom Büro Mehring, Stadt- und Landschaftsplanung. Inhaberin Dipl.-Ing. Silke Wübbenhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg. Tel.: 04131-4004880, Fax: 04131-4004889, mehring@slplanung.de.

Lüneburg, den ....
Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Artlenburg hat in seiner Sitzung am 19.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes 11 "Hufen" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Artlenburg, den ....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat des Fleckens Artlenburg hat in seiner Sitzung am 14.05.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 "Hufen" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Feldstraße" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes 11 "Hufen" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Feldstraße" und die Begründung haben vom 24.05.2019 bis einschließlich zum 26.06.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Artlenburg, den ....
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat des Fleckens Artlenburg hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 "Hufen" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Feldstraße" und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in eingemessen verkürzter Frist von 2 Wochen beschlossen. Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes 11 "Hufen" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Feldstraße" und die Begründung haben vom ..... bis einschließlich zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Artlenburg, den ....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Artlenburg hat den Bebauungsplan 11 "Hufen" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Feldstraße" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Artlenburg, den ....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan 11 "Hufen" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Feldstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg (Nr. .....) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan 11 "Hufen" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Feldstraße" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Artlenburg, den ....
Bürgermeister

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 11 "Hufen" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Feldstraße" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 11 "Hufen" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Feldstraße" nicht geltend gemacht worden.

Artlenburg, den ....
Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes 11 "Hufen" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Feldstraße" sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

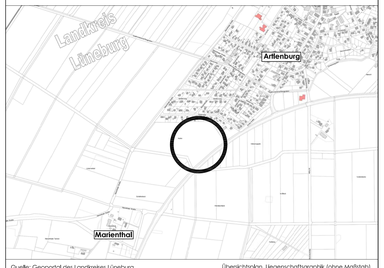
Artlenburg, den ....
Bürgermeister

Änderungen und Ergänzungen zum Verfahren der erneuten Auslegung/ Beteiligung:

In der Planzeichnung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Das Baugebiet wurde reduziert. Ein westlicher Teilbereich des Baugebietes (ehem. Allgemeine Wohngebiete WA 1.1, 1.2, 1.3 und westlicher Teil des WA 1.4 aus der 1. förmlichen Auslegung) ist entfallen.
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Eingrünung" ist am westlichen Rand des Baugebietes entfallen.
- Im inneren Bereich des Baugebietes wurde in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 (WA 3.1 und WA 3.2) die Beschränkung der Zahl der Wohnungen von max. 2 Wohnungen auf max. 4 Wohnungen erhöht und die GRZ von 0,3 auf 0,35 erhöht.
- Das Baugebiet wurde in 2 Bauabschnitte gegliedert.
- Die Bauverbotszone wurde nachrichtlich übernommen.

In den Texten auf dem Plan sind Änderungen und Ergänzungen zum Verfahren der erneuten Auslegung/ Beteiligung in roter Schrift gekennzeichnet.



Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg.
Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2019
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg.

Übersichtsplan. Liegenschaftsgraphik (ohne Maßstab)
Lage des Plangebietes

Flecken Artlenburg

Bebauungsplan Nr. 11 "Hufen"
mit örtlicher Bauvorschrift und mit 2. Änderung
des Bebauungsplanes "Feldstraße"

Entwurf

Bearbeiter: Wübbenhorst/ Troschke	**Datum:** ~~05.07.2019~~ 02.09.2019	M 1 : 1.000
gezeichnet: Troschke	**Planformat:** 841 x 970	

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