



Planzeichenerklärung

(Planzeicherverordnung - PlanZV)

- 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)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - z. B. $\frac{E}{2} \frac{D}{1} \frac{Wo}{1} \frac{Wo}{1}$ 1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauNVO)
 - z. B. **0,4** 2.5. Grundflächenzahl
 - I 2.7. Zahl der Vollgeschosse
 - z. B. **TH 4,5 m** 2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß
 - z. B. **FH 10,0 m** 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - o 3.1. Offene Bauweise
 - $\triangle E$ 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig
 - $\triangle ED$ 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - ~~— a —~~ 3.3. ~~Abweichende Bauweise~~
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsfächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Elektrizität
 - Abwasser
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
 - 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - 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)
 - z.B. **LPB III** 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)

Darstellungen ohne Normcharakter

2. BA 2. Bauabschnitt

Unverbindlicher Vorschlag neue Grundstücksgrenzen

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 der Gemeinde Brietlingen in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 23 „Kindergarten & Wohnen“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Brietlingen, den
Gemeinde Brietlingen
Gemeindedirektor

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 - WA 4 sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

II. Maß der baulichen Nutzung

- Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der gedanklich linear fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenhaut.
- Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 maximal 5,70 m über NN liegen und in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 maximal 5,70 m über NN liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

III. Mindest- und Höchstmaße für Baugrundstücke

In der Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 wird für die Größe der Baugrundstücke ein Mindestmaß von 1.000 m² und ein Höchstmaß von 1.100 m² festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird für die Größe der Baugrundstücke für Einzelhäuser ein Mindestmaß von 650 m² festgesetzt und im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ~~mindestens~~ für Doppelhaushälften von 400 m² festgesetzt. Außerdem wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 eine maximale Grundstücksgröße für Einzel- und Doppelhäuser (2 Doppelhaushälften) von 1.100 m² festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

IV. Anschluss an die Verkehrsflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 - WA 3 ~~und WA 4~~ werden die Zufahrten inkl. der Wegezugänge für die jeweiligen Baugrundstücke auf max. 5 m nutzbare Breite begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V. Immissionsschutz

- Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden die Lärmpegelbereiche entsprechend der Planzeichnung zur Bestimmung des erforderlichen resultierenden Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges des Außenbauteils festgesetzt. Die erforderliche Schalldämmung der Umfassungsbauweise (z. B. Wände, Fenster, Dachkonstruktionen) von schutzbedürftigen Räumen ist nach der bauordnungsrechtlichen Bauvorschrift DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorhandene Außenlärmbelastung zu bemessen.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel nach DIN 4109 -1:

| Lärmpegelbereich DIN 4109 | maßgeblicher Außenlärmpegel | erf. R'w,ges für Aufenthaltsräume in Wohnungen | erf. R'w,ges für Büroräume und Ähnliches |
|---------------------------|-----------------------------|--|--|
| I | 55 dB (A) | 30 | 30 |
| II | 60 dB (A) | 30 | 30 |
| III | 65 dB (A) | 35 | 30 |

- Bei Außengeräuschpegeln über $U_m=45$ dB(A) nachts sind Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen /Rollädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes R'w,ges zu berücksichtigen.
- Zusammen von den Festsetzungen Nr. 1 und 2 zum Immissionsschutz sind zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelanweises 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)

- #### VI. Grünordnung
- In der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ sind 6 standorttypische Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Gehölzarten und -qualitäten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus der folgenden Pflanzliste im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

| | |
|--|-----------------|
| Betula pendula | Sandbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus columa | Baumhasel |
| Fagus sylvatica | Rolbuche |
| Malus (in Sorten) | Zierapfel |
| Mespilus germanica | Mispel |
| Prunus avium | Kirsche |
| Prunus serrulata | |
| Prunus cerasifera | |
| In Sorten (ungefüllt) | |
| Quercus petraea | |
| Quercus robur | Traubeneiche |
| Sorbus aucuparia | Stieleiche |
| Sorbus avia | Eberesche |
| Tilia cordata | Echte Mehlbirne |
| Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 12-14 cm. | Winterlinde |

- Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in die hereinragenden Kronenteile der dichten Gehölzpflanzung, die auf den angrenzenden südlichen Grundstücken angepflanzt wurden, kein Eingriff zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- ### Örtliche Bauvorschrift
- Gemäß § 84 NBauO in Verbindung mit § 56 NBauO
- #### § 1 Geltungsbereich
- Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 ~~und WA 4~~
- #### § 2 Dächer
- Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern, Krüppelwalmdächern, Walmdächern oder Zeltdächern zulässig.
 - Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind nur in folgenden Farbtönen zulässig: rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz. Als rot oder rotbraun geltende Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbreigister RAL 840-HR entsprechen: RAL 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als anthrazit gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbreigister RAL 840-HR entsprechen: RAL 7016, 7021 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als schwarz gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbreigister RAL 840-HR entsprechen: RAL 8022, 9004, 9005, 9011, 9017 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Baumaterialien mit glänzender Oberfläche sind unzulässig.
 - Hauptgebäude sind nur mit Dachneigungen von 25° bis 50° zulässig.
 - Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie sowie Dachbegrünungen sind zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- #### § 3 Einstellplätze
- Die Anzahl der notwendigen Einstellplätze wird in den Allgemeinen Wohngebieten mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. (§ 84 Abs. 1 Nr.2 NBauO)
- #### § 4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schofigärten) sind im Bereich dieser nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
- #### § 5 Einfriedungen
- Einfriedungen zur Straßenfront sind nur in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
- #### § 6 Abweichungen
- Abweichungen sind möglich, wenn die in dieser Bauvorschrift niedergelegten Gestaltungsgrundsätze nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Es gilt der § 66 NBauO.
- #### § 7 Ordnungswidrigkeiten
- Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig als Bauher oder Unternehmer zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Gelbbuße bis zu 500.000 EURO geahndet werden.

Hinweise

1. Boden- und Grundwasserschutz

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken oberflächlich nach Versickerung zu bringen. Der Sickerraum zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und der Oberkante des Grundwassers muss mindestens 1 m betragen.

~~Es wird auf § 56 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen. Niederschlagswasser soll nicht versickert werden. Die Versickerung ist über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer anzuleiten. Die Versickerung ist in Abhängigkeit von den örtlichen Verhältnissen nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften nach wasserrechtlichen Belangen abgestimmbar.~~

2. Anschluss an den Schmutzwasserkanal

Die privaten Grundstücke sind ordnungsgemäß an den Schmutzwasserkanal unter Berücksichtigung der Höhenlage der erschließenden Straßen anzuschließen.

3. Bodendenkmalpflege

Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 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.

4. Artenschutz

Gehölzbesichtigungen und die Baufeldfreimachung haben entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.

Die Außenbeleuchtung ist insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten. Es ist nach unten abstrahlendes Licht (LED) in der Farbe warm-weiß zu verwenden.

Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Lüdershausen des Wasserbeschaffungsbandes Elbmarsch im Landkreis Lüneburg. Das Wasserschutzgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte ALK
Maßstab: 1 : 1.000
Gemarkung Brietlingen, Flur 7 ~~und~~
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 LGL
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 09.12.2019).

Lüneburg, den
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. C. Kiepke
Vermessungsbüro Kiepke

Planverfasserin

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Kindergarten & Wohnen“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet vom Büro Mehling Stadt- und Landschaftsplanung, Inh. Silke Wübbenhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131/4004880, mehling@splanung.de.

Lüneburg, den
Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Brietlingen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kindergarten & Wohnen“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht.

Brietlingen, den
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Brietlingen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kindergarten & Wohnen“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kindergarten & Wohnen“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben vom bis einschließlich zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Brietlingen, den
Gemeindedirektor

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Brietlingen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kindergarten & Wohnen“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kindergarten & Wohnen“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben vom bis einschließlich zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Brietlingen, den
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Brietlingen hat den Bebauungsplan Nr. 23 „Kindergarten & Wohnen“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Brietlingen, den
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Kindergarten & Wohnen“ mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg (Nr.) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 23 „Kindergarten & Wohnen“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Brietlingen, den
Gemeindedirektor

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kindergarten & Wohnen“ mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kindergarten & Wohnen“ mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Brietlingen, den
Gemeindedirektor

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kindergarten & Wohnen“ mit örtlicher Bauvorschrift sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Brietlingen, den
Gemeindedirektor

Hinweise zum Verfahren

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021 ~~06.06.2020~~
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021
- Planzeicherverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021 ~~04.05.2017~~
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 25.06.2021 ~~14.04.2020~~
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 10.11.2020 ~~15.07.2020~~
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 28.04.2021 ~~15.07.2020~~

DIN-Normen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes erwähnten DIN-Normen werden bei der Samtgemeindeverwaltung, Marktplatz 1, 21379 Scharnebeck, während der Öffnungszeiten Montag - Freitag 08:00 - 12:00 Uhr und Donnerstag auch 14:00 - 18:00 Uhr zur Einsichtnahme bereitgehalten.



Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg
Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg.

Übersichtplan, WebAtlasDE grau M 1 : 5000
Lage des Plangebietes

Gemeinde Brietlingen

Bebauungsplan Nr. 22-23 „Kindergarten & Wohnen“ mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 13b BauGB

Entwurf für die erneute Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB

| | | |
|-------------|-------------|----------------|
| Bearbeitet: | Datum: | M 1 : 1.000 |
| Wübbenhorst | 09.07.2021 | |
| Gezeichnet: | Planformat: | |
| Stüwe | DIN A1 | |

BÜRO MEHRING
Inh. Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst
Tel.: 04131 400 488-0 · Fax 04131 400 488-9
E-Mail: mehling@splanung.de

STADT +
LANDSCHAFTSPLANUNG