

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Echem diesen Bebauungsplan Nr. 9 "Hägenhorstweg" gemäß § 13 b BauGB mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Echem, den 03.07.2018 gez. S. Schmitter
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- I. Bauliche Nutzung**
1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA 2) werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 2. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante der Mittelachse der erschließenden Verkehrsfläche, bezogen auf die Mittelung aller Gebäuseiten des Hauptgebäudes. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der gedanklich linear fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenwand. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
 3. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die maximale Grundstücksgröße auf 800 m² begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - II. Flächen für Nebenanlagen/ Müllbereitstellungsflächen**
1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind angrenzend an die durch den Schwerverkehr direkt anfahrbare Verkehrsfläche (Wendeanlage) Müllbereitstellungsflächen mit einem Flächenumfang von 1,65 m² je Wohneinheit zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - III. Oberflächenwasser/ Versickerung von Niederschlagswasser**
1. Das antelnde von Verunreinigungen freie Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z.B. Flächen- oder Muldenversickerung) schadlos dem Grundwasser wieder zuzuführen. Eine Zwischenspeicherung zur Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - IV. Grünordnung**
1. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Strauch-Baumhecke anzulegen. 70% der Pflanzen sind als Sträucher, 30% als Heister* zu verwenden. Die Heister sind regelmäßig auf der Anpflanzfläche zu verteilen. Der Pflanzabstand in der Reihen darf maximal 1,50 m betragen. Gegenüber der Grenze des Bahngrundstücks ist ein Pflanzabstand von 3 m einzuhalten. Es sind Pflanzenarten der Pflanzenliste 1 sowie die angegebenen Qualitäten zu verwenden. Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der selben Art und Anzahl vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- | | | |
|--|---|--|
| <p>Pflanzenliste 1
Ainus glutinosa*
Betula pendula*
Quercus petraea*
Salix alba*
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Salix caprea
Rosa canina
Viburnum opulus</p> | <p>Schwarz-Erle
Hänge-Birke
Traubeneiche
Silber-Weide
Haselnuss
Eingriffiger Weißdorn
Sal-Weide
Hundsrose
Gewöhnlicher Schneeball</p> | <p>Pflanzqualität:
2 x verpflanzte Sträucher, 60 bis 100 cm,
Bäume*: verpflanzte Heister, 100 bis 125 cm.</p> |
|--|---|--|
2. Die private Grünfläche ist von Bebauung jeglicher Art freizuhalten. (§ 9 Abs 10 BauGB)

Planzeichenerklärung
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanzeichnung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung 1990 - PlanzV 90)

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
 - 1.1.3. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Schema der Nutzungsschablone**

WA 2	Art der baulichen Nutzung
0,3 I	Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude
FH 9 m	Grundflächenzahl (GRZ)/Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,5 m	Firsthöhe als Höchstmaß
0 E/D/HG	Traufhöhe als Höchstmaß
	Offene Bauweise E Einzelhäuser, D Doppelhäuser und HG Hausgruppen zulässig

- 3. Baugrenzen**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - ö öffentlich
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie

- 7. Flächen für die Abwasserbeseitigung**
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
 - Fläche für die Abwasserbeseitigung
 - Abwasser
- 9. Grünflächen**
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - p Private Grünflächen
 - ö Öffentliche Grünflächen

- 10. Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)
 - 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

- 13. 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)
 - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

- 15. Sonstige Planzeichen**
 - 15.6. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)
 - 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)

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

- V. Artenschutz**
 1. Die Beseitigung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsbeständen (Baufeldfreimachung) ist nur vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Die Abweichung von diesem Zeitraum ist nur zulässig, wenn vorher eine Untersuchung auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch eine sachkundige Person erfolgt ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- VI. Immissionsschutz**
 1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2 sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen:
 - Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind vorzugsweise auf der von der Schienenverkehrsärmquelle abgewandten Gebäuseite anzuordnen.
 - Darüber hinaus sind die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPN und LPT) nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der DIN 4109 zu beachten.
 - Bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen erfolgen.
 - Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone sind in den von der Überschreitung des Orientierungswertes (55 dB(A) tags) betroffenen Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 auf der von der Schienenverkehrsärmquelle abgewandten Gebäuseite anzuordnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 2. Von den Festsetzungen unter Nr. 1 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 3. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist zum Schutz vor Erschütterungen die Errichtung von Gebäuden mit Holzbalkendecken erst in einem Abstand von mindestens 24 m zur Achse des befahrenen Gleises der angrenzenden Bahnhofsstraße Lüneburg - Lauenburg zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Örtliche Bauvorschrift

- §1 Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Hägenhorstweg“ gemäß § 13 b BauGB mit örtlicher Bauvorschrift.
- §2 Dächer von Hauptgebäuden** (§ 84 Abs. 3, Ziffer 1 NBauO)
1. Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern, Krüppelwalmdächern, Walmdächern, Zeltdächern oder Pultdächern zulässig.
 2. Dachendeckungen von Haupt- und Nebengebäuden 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. Gründächer sind zulässig.
 4. Hauptgebäude sind nur mit Dachneigungen von 25° - 50° zulässig. Für Gründächer werden geringere Dachneigungen zugelassen.
 5. Gauben dürfen sich bei Hauptgebäuden insgesamt höchstens über die Hälfte der Traufhöhe erstrecken. Gauben haben bei Hauptgebäuden einen Mindestabstand von 2,00 m zu Giebeln einzuhalten.
 6. Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- §3 Außenwände von Hauptgebäuden** (§ 84 Abs. 3, Ziffer 1 NBauO)
1. Blockbohlenbauweise ist bei Hauptgebäuden unzulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- §4 Einstellplätze**
1. Auf dem jeweiligen Baugrundstück sind je Wohnung 2 Einstellplätze anzulegen. (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 und § 47 NBauO)
- §4 Ordnungswidrigkeiten** (§ 80 NBauO)
1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 42 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen diese örtliche Bauvorschrift verstoßen. (§ 80 Abs. 3 NBauO)
 2. Tatbestand eines Verstoßes gegen die örtliche Bauvorschrift ist eine Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften der §§ 1-3 dieser ÖBV. (§ 80 Abs. 3 NBauO)
 3. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Gelbabweisung bis zu 500.000 € geahndet werden. (§ 80 Abs. 5 NBauO)

Hinweise:

- I. Rechtsgrundlagen**
 - Baugesetzbuch (BauGB), vom 23.09.2004, neu gefasst durch Bek. v. 03.11.2017
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO), vom 23.01.1990, neu gefasst durch Bek. v. 21.11.2017
 - Planzeichenerklärung (PlanZV), vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 15.09.2017
 - Niedersächsisches Bauordnung (NBauO), vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 25.09.2017
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016
 - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010
- II. Bemaßung**
Die graphischen Festsetzungen sind in der Planzeichnung nicht vollständig vermaßt. Die Planung liegt in digitaler Form vor, so dass für alle Punkte UTM-Koordinaten vorhanden sind, die vom ÖbV eindeutig in die Örtlichkeit übertragen werden können. In der Planzeichnung können Maße abgegriffen werden.
- III. Denkmalschutz**
Für den Fall, dass bei der Durchführung von Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege hingewiesen. Der Bodentfund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG).
- IV. Immissionsschutz**
In die Außenfassade eingebrachte Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter (z.B. Außenwandluftdurchlässe) sind bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 als Außenbauteile zu berücksichtigen. Zur Vermeidung akustischer Auffälligkeiten sollten Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter grundsätzlich eine „bewertete Norm-Schalldämmleistung“ (Dn,e,w) aufweisen, die etwa 15 dB über dem Schalldämm-Maß der Fenster liegt. Es ist darüber hinaus zu gewährleisten, dass „aktive“ (ventilatorgebläste) Lüfter ein für Schlafräume ausreichend geringes Eigengeräusch aufweisen.
- V. Zugänglichkeit von Normen:** Die im Bebauungsplan aufgeführte DIN-Norm kann bei der Samtgemeinde Scharnebeck, Marktplatz 1, 21379 Scharnebeck eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Echem, Flur 20, Flurstücke 53, 54
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017
Landsamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen Bedarfsaufnahmen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 06/2017). 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.

Celle, den 28.06.2018 -Siegel-
Öffentl. best. Verm.-Ing. G.-Erause R. Riemann

Planverfasserin
Der Bebauungsplan Nr. 9 "Hägenhorstweg" gemäß § 13 b BauGB mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet vom Büro Ute Mehring, Stadt- und Landschaftsplanung, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, Fax: 04131-4004889, mehring@splanung.de

Lüneburg, den 02.07.2018 gez. U. Mehring
Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Echem hat in seiner Sitzung am 22.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Hägenhorstweg" gemäß § 13b BauGB mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Echem, den 03.07.2018 gez. S. Schmitter
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Echem hat in seiner Sitzung am 25.10.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Hägenhorstweg" gemäß § 13 b BauGB 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 30.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Hägenhorstweg" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben vom 07.11.2017 bis einschließlich zum 08.12.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Echem, den 03.07.2018 gez. S. Schmitter.
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Echem hat in seiner Sitzung am 12.04.2018 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Hägenhorstweg" gemäß § 13 b BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben vom 26.04.2018 bis 11.05.2018 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen verkürzt öffentlich ausgelegen.

Echem, den 03.07.2018 gez. S. Schmitter
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Echem hat den Bebauungsplan Nr. 9 "Hägenhorstweg" gemäß § 13 b BauGB mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.06.2018 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Echem, den 03.07.2018 gez. S. Schmitter
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 9 "Hägenhorstweg" gemäß § 13 b BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.07.2018 im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg (Nr. 10/2018) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 9 "Hägenhorstweg" gemäß § 13 b BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 05.07.2018 rechtsverbindlich geworden.

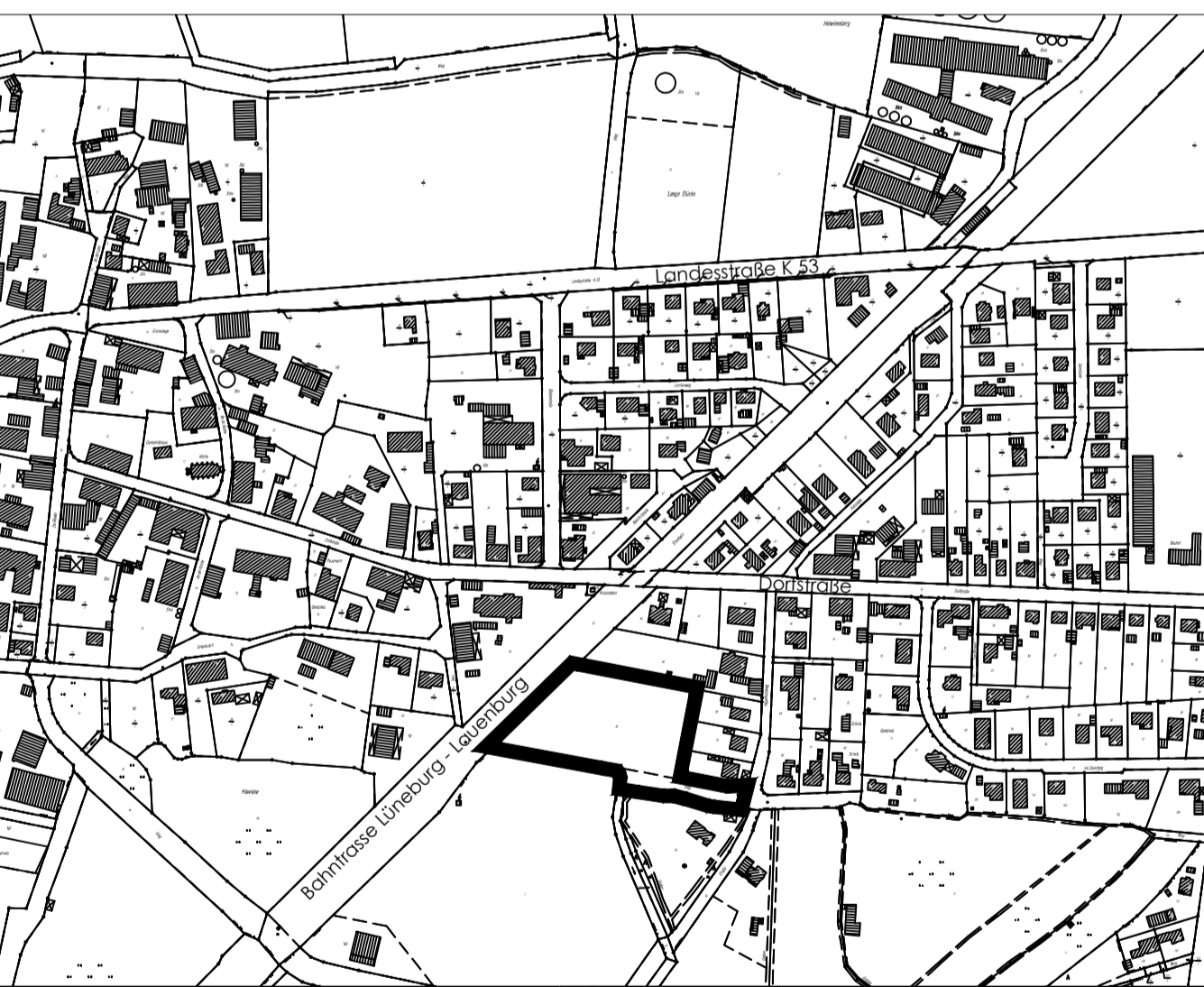
Echem, den 05.07.2018 gez. S. Schmitter
Bürgermeister

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9 "Hägenhorstweg" mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 9 "Hägenhorstweg" gemäß § 13 b BauGB mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Echem, den Bürgermeister

Mängel in der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 9 "Hägenhorstweg" gemäß § 13 b BauGB mit örtlicher Bauvorschrift sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Echem, den Bürgermeister



M 1: 5000

Gemeinde Echem

**Bebauungsplan Nr. 9
"Hägenhorstweg"
gemäß § 13 b BauGB
mit örtlicher Bauvorschrift**

Bearbeiter:
Mehring/Wübbenhorst
gezeichnet:
Wübbenhorst
Datum:
21.06.2018
Planformat:
A 1

M 1: 1000

UTE MEHRING STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin
Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg
Tel.: 04131-400488-0 FAX 04131-4004889
e-mail mehring@splanung.de