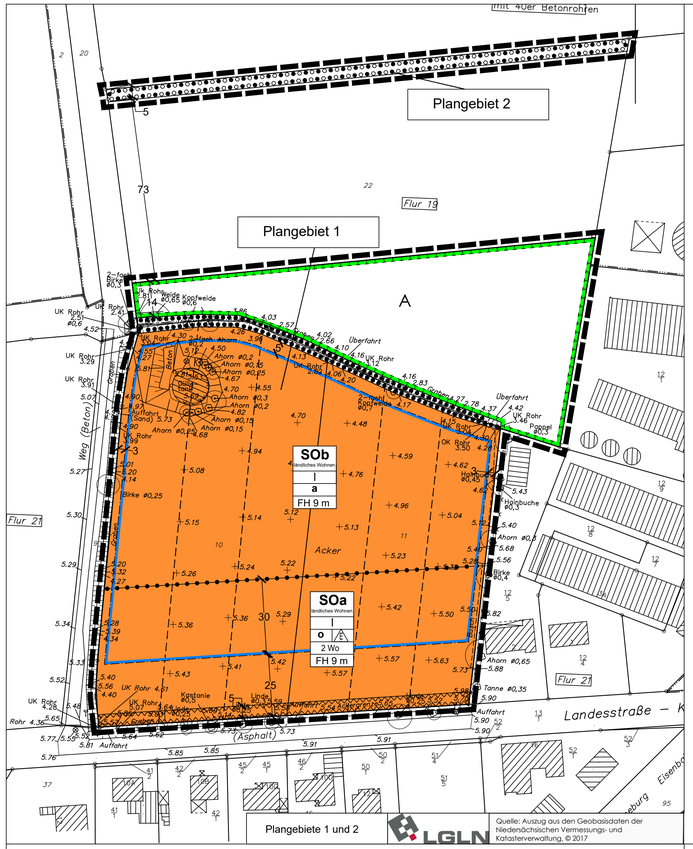
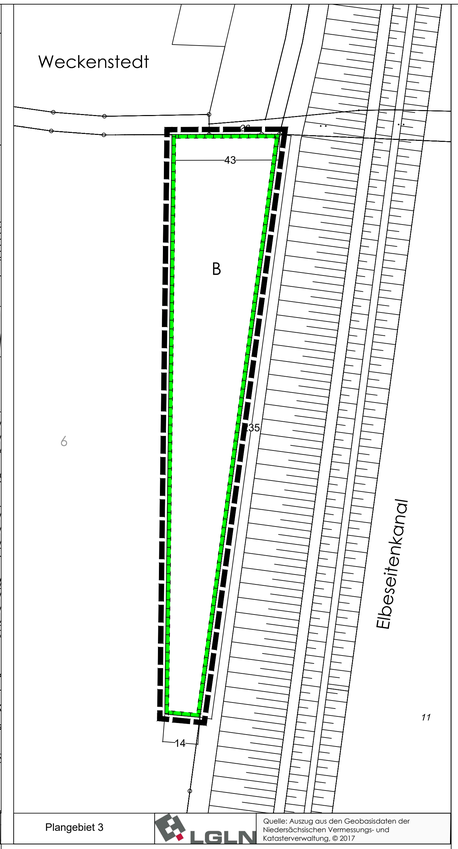


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017

Planzeichenerklärung

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

1.4.2. Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)

Schema der Nutzungsschablonen

SOa Ländliches Wohnen	Art der baulichen Nutzung
I	Anzahl der Vollgeschosse
o	Offene Bauweise | nur Einzelhäuser zulässig
2 Wo	zulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude
FH 9 m	maximale Firsthöhe

SOb Ländliches Wohnen	Art der baulichen Nutzung
I	Anzahl der Vollgeschosse
a	Abweichende Bauweise
FH 9 m	maximale Firsthöhe

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

3.5. Baugrenze

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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)

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

13.2. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB) (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 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)

15. Sonstige Planzeichen

15.8. 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 Maße und Nutzungsinnerhalb des Sonstigen Sondergebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Darstellung ohne Normcharakter

Teilungsvorschlag Baugrundstücke

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. 8 "Lange Stücke" mit Örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Echem, den .....

.....
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

I. Bauliche Nutzung

1. In dem sonstigen Sondergebiet "Ländliches Wohnen" SO a (Plangebiet 1) sind nur folgende Nutzungen allgemein zulässig:
   - Wohngebäude,
   - Räume und Gebäude für freie Berufe.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 1 Abs. 5 BauNVO
§ 11 Abs. 1 BauNVO

2. In dem sonstigen Sondergebiet "Ländliches Wohnen" SO a (Plangebiet 1) sind folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:
   - Nicht störende Handwerksbetriebe
   - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 1 Abs. 5 BauNVO
§ 11 Abs. 1 BauNVO

3. In dem sonstigen Sondergebiet "Ländliches Wohnen" SO b (Plangebiet 1) sind nur folgende Nutzungen allgemein zulässig:
Bauliche Anlagen für die Tierhaltung.
Bauliche Anlagen zur Nutzung für die Schweinehaltung sowie für die Hundezucht sind unzulässig.
§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§1 Abs. 5 BauNVO
§11 Abs. 1 BauNVO

4. In den sonstigen Sondergebieten "Ländliches Wohnen" SO a und SO b (Plangebiet 1) beträgt die Mindestgrundstücksgröße 2.500 m².
§ 9 Abs. 3 BauGB

II. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

1. In den Sonstigen Sondergebieten SO a und SO b (Plangebiet 1) beträgt die maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,1. Maßgebend für ihre Ermittlung ist die Gesamtfläche des Baugrundstücks mit seinen Teilflächen im SO a und im SO b.
(§19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

2. Die zulässige Grundflächenzahl darf im Sonstigen Sondergebiet SO a um bis zu 50% durch untergeordnete Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten überschritten werden.
(§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

3. Im Sonstigen Sondergebiet SO b darf die zulässige Grundfläche nur für bauliche Anlagen der Tierhaltung, z.B. für Ställe, Reitplätze und Reithallen um bis zu 250 % überschritten werden.
(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

4. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der Mittelachse der erschließenden Verkehrsfläche (K 53) bezogen auf die Mittelung aller Gebäudeseiten des Gebäudes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , §18 BauNVO)

III. Bauweise

1. In der abweichenden Bauweise darf die Länge der Gebäude höchstens 80 m betragen.
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

IV. Immissionsschutz

1. Im SOa (Plangebiet 1) sind angrenzend an die K 53 außerhalb der südlichen Baugrenze Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Balkone, nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Anordnung hinter abschirmenden Fassaden von Nebengebäuden oder Schallschirmen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB)

V. Verkehr

1. In den Sonstigen Sondergebieten SO a und SO b (Plangebiet1) sind maximal eine Zufahrt und ein Zugang je Baugrundstück zulässig. Eine Zufahrt (inklusive Zugang) darf eine maximale Breite von 6 m aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 16 BauGB)

VI. Grünordnung/ Naturschutzfachlicher Ausgleich

1. Auf der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern im Plangebiet 1 sind der vorhandene Graben mit seiner Ufervegetation sowie die Gehölze dauerhaft zu erhalten. Gehölze sind bei Abgang durch Pflanzen der Pflanzenliste 1 in der angegebenen Pflanzqualität zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

2. Auf der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Plangebiet 2 sind die vorhandene Gehölze dauerhaft zu erhalten. Sie sind bei Abgang durch Pflanzen der Pflanzenliste 1 in der angegebenen Qualität zu ersetzen.
Auf der Fläche sind unter Berücksichtigung der Bestandsgehölze Einzelbäume und kleine Baumgruppen aus maximal 3 Bäumen locker anzupflanzen. Insgesamt sind mindestens 15 Bäume anzupflanzen. Zur Oberkante der Grabenböschung ist ein Abstand von 1 m einzuhalten. Es sind Arten und Qualitäten der Planzenliste 1 zu verwenden.
Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der selben Art und Qualität vorzunehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzenliste 1

Betula pendula	Hänge-Birke
Alnus glutinosa	Rot-Erle
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix alba	Silber-Weide
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn*

(*nur für den Ersatz von Bestandsgehölzen)

Pflanzqualität:
Hochstämme, 2 x v., Stammumfang 10-12 cm, Strauch: 2 x v., Höhe 60 bis 100 cm

3. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft "A" im Plangebiet 1 ist eine Grünlandeinsaat vorzunehmen für die uneingeschränkte Nutzung als Pferdeweide oder als Mähwiese. Die Grünlandfläche bzw. ihre Vegetationsdecke ist dauerhaft zu erhalten. Grünlandumbruch und Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft "B" im Plangebiet 3 ist eine Grünlandeinsaat vorzunehmen für die Nutzung als extensive Mähwiese. Die Grünlandfläche ist dauerhaft zu erhalten und maximal zwei mal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd ist nicht vor dem 15. Juni durchzuführen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Grünlandumbruch, Gülledüngung und der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft "A" im Plangebiet 1 wird den Eingriffen in Natur und Landschaft auf dem Flurstück 11, Flur 19, Gemarkung Echem zugeordnet.
(§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

6. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft "B" im Plangebiet 3 wird den Eingriffen in Natur und Landschaft auf dem Flurstück 10, Flur 19, Gemarkung Echem zugeordnet.
(§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

VII. Oberflächenentwässerung

1. Das anfallende 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.
Die Einleitung von Oberflächenwasser in Gräben ist unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

2. Das von Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe, wie Stallmist, Silage und von damit verunreinigten Fahrtflächen ablaufende Oberflächenwasser ist nicht auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern, sondern aufzufangen und fachgerecht zu entsorgen.
Die Verwendung als Düngemittel auf landwirtschaftlichen Fläche ist zulässig.
(§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Hinweise

zu Baugrund und Grundwasserschutz

1. Für Einzelbauvorhaben wird eine genaue Baugrunduntersuchung empfohlen.

2. Im Plangebiet steht das Grundwasser bis nahe an die Geländeoberfläche an.
Bei der Versickerung von Oberflächenwasser ist zum Schutz des Grundwassers oberhalb der Grundwasseroberfläche eine ausreichende Sickerstrecke von mindestens 1 m sicherzustellen.

Örtliche Bauvorschrift

gem. § 84 NBauO

§1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst das Sondergebiet SO b im Plangebiet 1.

§2 Dächer von Hauptgebäuden (§ 84 Abs. 3, Ziffer 1 NBauO)

1. Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern, Krüppelwalmdächern, Zeltdächern oder Pultdächern zulässig.

2. Dacheindeckungen von Haupt- und Nebengebäuden sind nur in folgenden Farbtönen zulässig: rot, rotbraun oder anthrazit. 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. Glänzende, engobierte oder glasierte Dacheindeckungen werden nicht zugelassen.

3. Hauptgebäude sind nur mit Dachneigungen von 20° - 50° zulässig.

4. Gauben dürfen sich bei Hauptgebäuden insgesamt höchstens über die Hälfte der Traufläänge 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 (§ 84 Abs. 3, Ziffer 1 NBauO)

1. Die Außenwände von Hauptgebäuden sind in Ziegel-Mauerwerk in den Farbtönen Weiß, Gelb und Rot oder Rot-Braun zu gestalten oder als Putzausführung in weißem oder hellpastellfarbenem Farbton. Außerdem werden naturbelassene oder im so genannten Schwedenrot gestaltete Holzfassaden zugelassen. Blockbohlenbauweise wird ausgeschlossen.
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 Schwedenrot RAL 3011. Als weiße Farbtöne gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840-HR entsprechen: RAL 9003, 9010, 9011, als helle Pastellfarbtönen: RAL 840-HR entsprechen: RAL 1013, 1014, 1015 und entsprechende handelsübliche Mischungen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

§84 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.
(§ 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 Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
(§ 80 Abs. 5 NBauO)

Hinweise zum Verfahren

I. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**, vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**, vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**, vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 31.08.2015
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**, vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 23.07.2014
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**, vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 12.11.2015

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 ÖbVI eindeutig in die Örtlichkeit übertragen werden können. In der Planzeichnung können Maße abgegriffen werden.

Verfahrensvermerke

Planunterlage
Kartengrundlage
Plangebiet 1 und 2: Liegenschaftskarte, Gemarkung Echem, Flurstücke 10, 11, Flur 21, Teilfläche von Flurstück 22, Flur 19
Plangebiet 3: Liegenschaftskarte, Gemarkung Echem, Teilfläche von Flurstücke 6, Flur 16
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung 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 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.

Lüneburg, den .....

.....
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasserin
Der Bebauungsplan Nr. 8 "Lange Stücke" mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet vom Büro Ute Mehring, Stadt- und Landschaftsplanung, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, Fax: 04131-4004889, mehring@slplanung.de

Lüneburg, den .....

.....
Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Echem hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Lange Stücke" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Echem, den .....

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Echem hat in seiner Sitzung am .....dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Lange Stücke" 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Lange Stücke" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben vom ..... bis einschließlich zum .....gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Echem, den .....

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Echem hat den Bebauungsplan Nr. 8 "Lange Stücke" 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.

Echem, den .....

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 8 "Lange Stücke" mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg (.....) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 8 "Lange Stücke" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Echem, den .....

.....
Bürgermeister

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 "Lange Stücke" mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 8 "Lange Stücke" mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

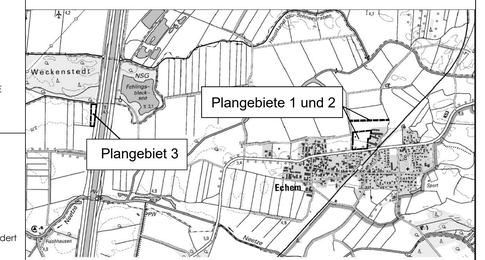
Echem, den .....

.....
Bürgermeister

Mängel in der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 8 "Lange Stücke" mit örtlicher Bauvorschrift sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Echem, den .....

.....
Bürgermeister



unmaßstäblich

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017/Geoportal Landkreis Lüneburg

Gemeinde Echem

Bebauungsplan Nr. 8 "Lange Stücke" mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeiter:	Mehring/Wübbenhorst
gezeichnet:	Wübbenhorst
Datum:	25.10.2017
Planformat:	574 x 1025
	M 1: 1000

UTE MEHRING
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin
Am Schlachthof 7a, 21339 Lüneburg
Tel.: 04131-400488-0 FAX 04131-400489
e-mail mehring@slplanung.de

STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG