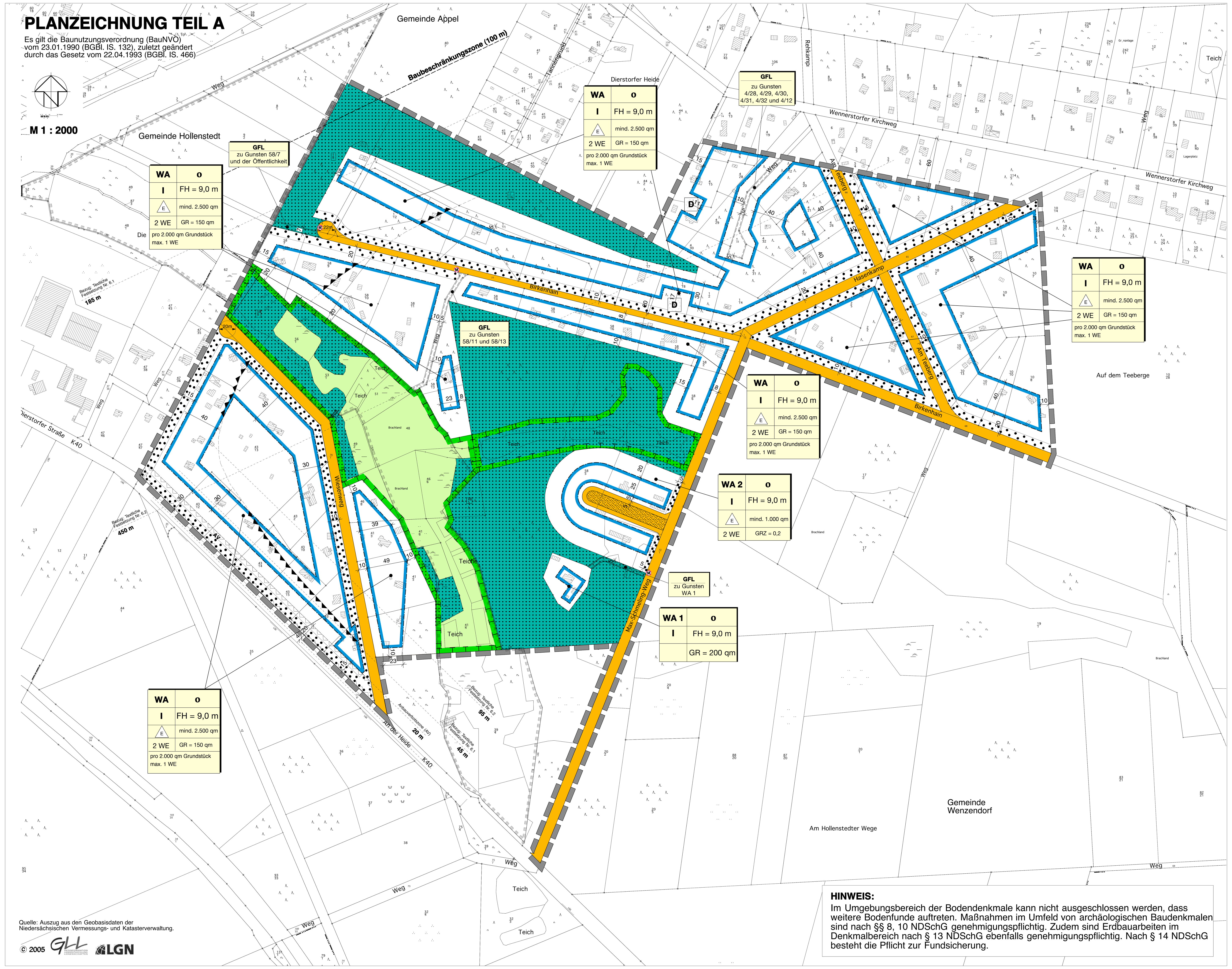
SATZUNG DER GEMEINDE WENZENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "DIERSTORF-HEIDE II"

PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466)

M 1 : 2000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2005 GLL LGN

HINWEIS:
Im Umgebungsbereich der Bodendenkmale kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Bodenfunde auftreten. Maßnahmen im Umfeld von archäologischen Baudenkmalen sind nach §§ 8, 10 NDSchG genehmigungspflichtig. Zudem sind Erdbauarbeiten im Denkmalbereich nach § 13 NDSchG ebenfalls genehmigungspflichtig. Nach § 14 NDSchG besteht die Pflicht zur Fundsicherung.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
GR	Grundfläche, maximal
z.B. GRZ = 0,2	Grundflächenzahl
z.B. FH=9,0m	Firsthöhe, maximal

Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

o	Offene Bauweise § 22 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
	Baugrenzen § 23 BauNVO

Zulässige Zahl der Wohnungen und Grundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 und 6 BauGB)

z.B. mind. 2.500 qm	Mindestgröße der Baugrundstücke
z.B. 2 WE	Zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus
z.B. pro 2.000qm Grundstück max. 1 WE	Zulässige Zahl der Wohneinheiten bezogen auf die Grundstücksgröße

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Wald § 9 (1) 18 b BauGB

Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

z.B. M 1 — Maßnahmenfläche mit Nummerierung

Sonstige Planzeichen

AV — **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB** hier: Anbauverbotszone

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 (1) 21 BauGB

M — Aufstellflächen für Abfallbehälter § 9 (1) 22 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB

LPB II / LPB III — Abgrenzung der Lärmpegelbereiche zu den Lärmquellen "BAB A1", "An der Heide", "Dierstorfer Straße"

Abstandslinien gemäß Textliche Festsetzung Nr. 6.1 und 6.2

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

Landschaftsschutzgebiet, § 9 (6) BauGB

Anbauverbotszone bzw. Baubeschränkungszone § 24 NStrG, § 9 (2) FStrG

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, § 9 (6) BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 30/9 — Flurstücksbezeichnung

Vorhandene Gebäude

Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün

Flurgrenze

Gemeindegrenze

Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

1.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten gewachsenen Geländes (§ 18 (1) BauNVO).

2.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen und Grundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 und 6 BauGB)

2.1 In Einzelhäusern sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig. Dabei ist die zweite Wohnung nur zulässig, sofern ihre Wohnfläche maximal 50 % der Wohnfläche der 1. Wohnung beträgt. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

2.2 Für die allgemeinen Wohngebiete abgesehen von Wohngebiet WA 1 und WA 2 gilt:
- Pro 2000 qm Grundstücksfläche ist 1 Wohneinheit zulässig.
- Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 2500 qm.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 gilt:
- Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1000 qm.

Vor Rechtskraft bestehende Grundstücke, die die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, sind von der Regelung der Mindestgrundstücksgröße ausgenommen. Eine weitere Reduzierung der Grundstücksgröße ist nicht zulässig.

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen sind auf den Grundstücksflächen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig.

4.0 Wald (§ 9 (1) 18 b BauGB)

4.1 Die festgesetzten Flächen für Wald sind als solcher dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Vegetationsbestand auf den festgesetzten Flächen für Wald ist in einen Mischwaldbestand umzuwandeln. Entwicklungsziel sind Laub- und Nadelgehölze in einem Mischungsverhältnis von 2 : 1.

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Die Maßnahmenfläche M 1 (Niederungsbereich des Rebeck) ist als naturnahe Bachniederung mit einem naturnahen Fließgewässer, Sumpf- und Nassgrünland-Flächen sowie Bruchwäldern und Feuchtgebüsch zu entwickeln.

5.2 Im Bereich der Maßnahmenfläche M 2 (Niederungsbereich des Nebenbaches des Rebeck) sind die vorhandenen Teiche naturnah zu entwickeln. Dazu sind die Ufer der Teiche naturnah zu gestalten (Abflachung der Dämme). Zur besseren Belichtung der Teiche ist ein Gehölzschnitt durchzuführen. Es sind Maßnahmen durchzuführen, die unter Erhaltung der Teiche die Durchgängigkeit des Fließgewässers fördern.

5.3 Auf den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete mit Außnahme von WA 1 und WA 2 ist zu 70 % der Fläche eine Bestockung mit Bäumen und Sträuchern der standortgerechten Waldvegetation zu erhalten. Zur notwendigen Belichtung des Wohnhauses dürfen maximal 30 % der gesamten Grundstücksfläche freigelegt werden. Ist der waldartige Gehölzbestand auf den Baugrundstücken auf weniger als 70 % zurückgegangen, so ist dieser durch Neupflanzungen wieder herzustellen. Die Gehölzbestande auf den Grundstücken sind in gemischte Laub-/Nadelholzbestände umzuwandeln. Entwicklungsziel sind Laub- und Nadelgehölze in einem Mischungsverhältnis von 2 : 1.

5.4 Auf einer 12.400 qm großen Teilfläche des Flurstücks 19/1, Flur 7, Gemarkung Wenzendorf, ist ein standortgerechter Laubwald nach den Maßgaben des Fachbeitrags zur Eingriffsregelung aufzuforsten und dauerhaft zu erhalten.

5.5 Auf einer 7.000 qm großen Teilfläche des Flurstücks 19/1, Flur 7, Gemarkung Wenzendorf, ist das vorhandene Grünland nach den Maßgaben des Fachbeitrags zur Eingriffsregelung zu Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

6.0 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende bauliche und sonstige Vorkehrungen § 9 (1) 24 BauGB

6.1 **Schutz von Außenwohnbereichen**
Bis zu einem Abstand von 185 m zur BAB A1 und von 45 m zur Dierstorfer Straße/An der Heide (gemessen von der Straßenmitte) sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen. D.h. Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien) sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

6.2 **Maßnahmen für Außenbauteile**
Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden gemäß Planzeichnung Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegel-bereich nach DIN 4109	Maßgeb-licher Außenlärm-pegel L_a	Erforderliches bewertes Schalldämmaß der Außenbauteile [1] $R'_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume [2]
	dB (A)	dB (A)	
III	**61 - 65**	**35**	**30**

1) resultierendes Schalldämmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Schallgedämmte Lüftungen
Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer von neuen Baukörpern in einem Abstand von 450 m von der BAB A1 und 95 m von der Dierstorfer Straße / An der Heide an allen Gebäudefronten schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Im übrigen Plangebiet sind schallgedämmte Lüftungen nur an den der BAB A1 straßenzugewandten und seitlichen Gebäudefronten von neuen Baukörpern vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

6.3 Von den Festsetzungen 6.1 und 6.2 kann abgewichen werden, wenn auf Grundlage eines detaillierten Einzelnachweises dauerhaft sichergestellt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

7.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a+b BauGB)

7.1 Entlang der Straßen ist - wie in der Planzeichnung abgegrenzt - ein Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern der standortgerechten Waldvegetation dauerhaft zu erhalten bzw. anzupflanzen.
Ein Durchlass in einer Breite von max. 5,0 m pro Grundstück ist nur für die notwendigen Zufahrten sowie für Garagen und Stellplätze zulässig.

8.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 56 NBauO § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 56, 97 + 98 NBauO

8.1 Fassadengestaltung
Die Fassaden sind in rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk, rotem, rotbraunem oder hellem Putz, oder rotem, rotbraunem, farblos behandeltem oder naturbelassenem Holz auszuführen. Teilflächen von bis zu 40 % der Gesamtfassadenflächen sind aus anderen Materialien zulässig.

8.2 Dachgestaltung
Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 50° zulässig.
Dauerhaft und extensiv begrünte Dächer unterliegen nicht den Festsetzungen der Mindestdachneigung.
Die Dächer sind in roten, rotbraunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen nicht glänzenden Ziegeln einzudecken. Begrünte Dächer und Solaranlagen sind zulässig.

8.3 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen
Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude mit mehr als 20 cbm Bruttorauminhalt handelt, und Garagen sind in Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen. Des Weiteren können Sie in naturbelassenem oder farblos behandeltem Holz errichtet werden.

8.4 Die gestalterischen Festsetzungen 8.1 - 8.3 gelten nicht beim Anbau an zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Rechtskraft vorhandene Gebäude, Nebenanlagen und Garagen, die eine andere Gestaltung aufweisen.

8.5 Sockel
Die Ausbildung eines Sockels ist im gesamten Geltungsbereich bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude und mit + 0,00 m die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten gewachsenen Geländes (§ 18 (1) BauNVO).

8.6 Einfriedung
Einfriedungen sind nur in Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

8.7 Zuwiderhandlungen gegenüber den örtlichen Bauvorschriften 8.1 bis 8.6 können mit einer Geldbuße gem. § 91 (5) NBauO geahndet werden (§ 91 (3) NBauO).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wenzendorf hat in seiner Sitzung am 28.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dierstorf Heide II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.01.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wenzendorf, den 24.09.2009
................gez. Cohrs................
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage:
Flurkarte: Gemarkung Wenzendorf, Flur 7
Maßstab 1 : 2000
Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens durch kommunale Körperschaften ist gestattet (§ 5 Abs.3, Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 25.05.2007). 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.

Winsen (Luhe), den 21.09.2009
................gez. Stühff...............
Katasteramt Winsen (Luhe)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Büro Architektur und Stadtplanung, Baum · Schwormstede GbR, Graumannsweg 69, 22087 Hamburg.

Hamburg, den 17.09.2009
...gez. Karsten Schwormstede...
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Wenzendorf hat in seiner Sitzung am 27.11.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Dierstorf Heide II" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.11.2008 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Dierstorf Heide II" und der Begründung haben vom 12.12.2008 bis 16.01.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wenzendorf, den 24.09.2009
................gez. Cohrs................
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wenzendorf hat den Bebauungsplan "Dierstorf Heide II" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.04.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wenzendorf, den 24.09.2009
................gez. Cohrs................
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan "Dierstorf Heide II" ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 01.10.2009 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan "Dierstorf Heide II" ist damit am .... rechtsverbindlich geworden.

Wenzendorf, den 01.10.2009
................gez. Cohrs................
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Dierstorf Heide II" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes "Dierstorf Heide II" nicht geltend gemacht worden.

Wenzendorf, den ....
....
Bürgermeister

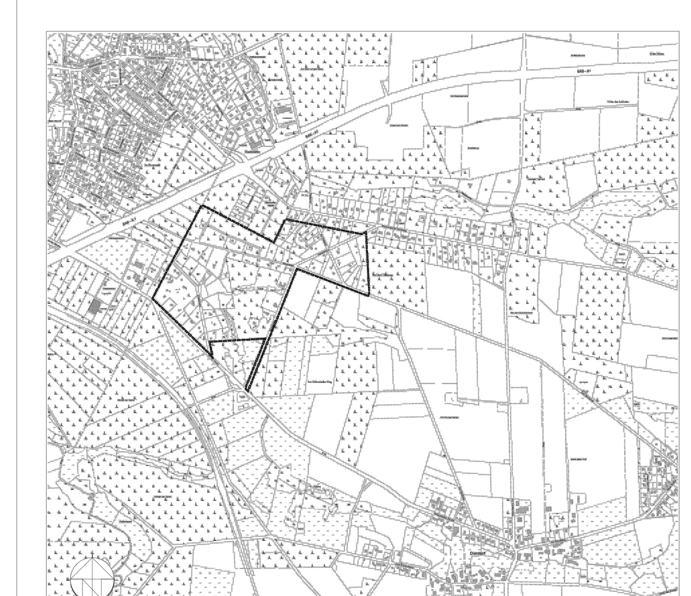
Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wenzendorf, den ....
....
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wenzendorf den Bebauungsplan "Dierstorf Heide II" für das Gebiet:
nördlich der Kreistrasse 40 / An der Heide, östlich der Gemeindegrenzen zu Hollenstedt bzw. Appel, westlich des Max-Schmeling-Weges, beidseitig der Straßen Birkenhain, Hasenkamp und Am Teeberg sowie 60 Meter südlich des Wennerstorfer Kirchweges, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Wenzendorf, den 24.09.2009
................gez. Cohrs...............
Bürgermeister



Übersichtsplan 1 : 20.000

SATZUNG DER GEMEINDE WENZENDORF über den BEBAUUNGSPLAN "Dierstorf-Heide II"

Für das Gebiet:
„Nördlich der Kreistrasse 40 / An der Heide, östlich der Gemeindegrenzen zu Hollenstedt bzw. Appel, westlich des Max-Schmeling-Weges, beidseitig der Straßen Birkenhain, Hasenkamp und Am Teeberg sowie 60 Meter südlich des Wennerstorfer Kirchweges"

ABSCHRIFT

Endgültige Planfassung
29.04.2009

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Baum • Schwormstede GbR
22087 Hamburg, Graumannsweg 69
Tel. 040 / 44 14 19
Fax. 040 / 44 31 05

Bearbeitet : Schwormstede	Gezeichnet : Pasdzior	Projekt Nr. : 1003