



Planungsgrundlage

B-Plan Nr. 7 „Vor der Furth II“ 3.BA
Gemeinde Thomasburg

Gemarkung: Thomasburg
Flur: 2
Maßstab 1 : 1000

Gesch.-Buch: 217011-6
Lüneburg, den 06.10.2022

Öffentlich bestellter Vermessungs Ingenieur
Dipl.-Ing. Rüdiger Mellentin

Ostpreußenring 1
21339 Lüneburg

Tel.: 04131 / 40 56 89-0
Fax: 04131 / 40 86 89-20
E-Mail: info@hsm-vermessung.de
Homepage: www.hsm-vermessung.de

Legende: Die Höhen beziehen sich auf NNH

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGD)

Planzeichenerklärung

(Planzeichenverordnung - 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) **WA**
 - z.B. 2 Wo
 - 2 Wo/E
1 Wo/D
 - max. 2 Wohnungen je Wohngebäude bei Einzelhäusern
max. 1 Wohnung je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) bei Doppelhäusern
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,25
 - 2.5. Grundflächenzahl
 - I
 - 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - TH 4,5 m
 - 2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - o
 - 3.1. Offene Bauweise
 - ED
 - 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie

- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 - 9. Öffentliche Grünflächen
 - Parkanlage
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)
 - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
 - 15. Sonstige Planzeichen
 - 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**
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne

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 Thomasburg in seiner Sitzung am diesen Bebauungsplan Nr. 7 "Vor der Furth II" 3. Bauabschnitt bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Thomasburg, den
Gemeinde Thomasburg
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 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)
 - 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)
 - Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 maximal 50 cm und in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 maximal 90 cm über der Oberkante des natürlich gewachsenen Bodens (gemäß Plangrundlage) liegen, bezogen auf die Mittelung aller Gebäudeseiten des Hauptgebäudes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro Baugrundstück eine Ein- bzw. Ausfahrt von maximal 4,00 m Breite sowie ein Zugang in einer Breite von maximal 1,50 m zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrt und Zugang darf die Breite maximal 5,00 m betragen. Hiervon ausgenommen sind Doppelhäuser mit idealer Teilung, bei denen je Doppelhaushälfte eine Ein- bzw. Ausfahrt von maximal 4,00 m Breite sowie ein Zugang in einer Breite von maximal 1,50 m zulässig sind. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrt und Zugang darf die Breite maximal 5,00 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 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, § 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Stellplätze und Grundstückszufahrten sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 20% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterterrassen o.ä.) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Oberflächenentwässerung / Versickerung des Niederschlagswassers
 - Das unbelastete Niederschlagswasser, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und dezentral dort zu versickern. Ist eine solche dezentrale Rückhaltung aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands im Einzelfall gänzlich nicht möglich, ist ausnahmsweise und auf Nachweis des wasserwirtschaftlichen Erfordernisses eine Einleitung des überschüssigen Wassers in die gemeindliche Regenwasserableitung möglich. Eine Brauchwasserumleitung des Dachflächenwassers ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
 - Grünordnung / landschaftspflegerische Maßnahmen
 - Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dreireihige Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe und zwischen den Reihen beträgt 1,5 m und zu den Grenzen der Fläche 2 m. Es sind die Gehölzarten und -qualitäten aus der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus der Pflanzenliste 1 im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzenliste 1	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hassel
Crataegus laevigata	Zwei-griffeliger Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Qualität: Strauch: 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm Höhe.	
 - Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist pro 30 lfm mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Es sind die Gehölzarten und -qualitäten aus der Pflanzenliste 2 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus der Pflanzenliste 2 im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzenliste 2	
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhose
Malus (in Sorten)	Zierapfel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus avium	Kirsche
Prunus serrulata	
Prunus cerasifera	
in Sorten (ungeföllt)	
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus avia	Echte Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 12-14 cm.	
 - Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen ab 5 Pflanzen, z.B. zur Grundstückseinfriedung, ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die Beseitigung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsbeständen (Baufeldfreimachung) ist nur vom 01. Oktober bis 28. Februar eines Jahres 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)
 - Bei Aufhöhungen in dem Abstandsbereich von 3 m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Geländeoberfläche in Form einer zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches abfallenden Böschung an die bestehenden Geländehöhen des natürlich gewachsenen Bodens (gemäß Plangrundlage) anzugleichen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Bauabschnitte
 - In den Allgemeinen Wohngebieten in dem 2. Bauabschnitt ist eine bauliche Nutzung erst ab einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 "Vor der Furth II" 3. Bauabschnitt zulässig. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 NBauO

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst die Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Vor der Furth II" 3. Bauabschnitt der Gemeinde Thomasburg.
- Einstellplätze (gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)**
Die Anzahl der notwendigen Einstellplätze wird mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.
- Nicht überbaute Flächen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**
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.
- Ordnungswidrigkeiten (gem. § 80 NBauO)**
 - 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.
 - Tatbestand eines Verstoßes gegen die örtliche Bauvorschrift ist eine Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften der §§ 1-3 dieser ÖBV. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweis

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.

Hinweise zum Verfahren

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 08.10.2022
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021
 - Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 20.07.2022
 - Niedersächsisches Bauordnung (NBauO)** vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 22.09.2022
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 22.09.2022

Verfahrensvermerke

Planunterlage
Kartengrundlage: ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022
© 2022
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 von 10/2022). 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 Mellentin

Planverfasserin
Der Bebauungsplan Nr. 7 "Vor der Furth II" 3. Bauabschnitt wurde ausgearbeitet vom Büro Mehring, Stadt- und Landschaftsplanung, Inhaberin Dipl.-Ing. Silke Wübbenhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, Fax: 04131-4004889, mehring@splanung.de.

Lüneburg, den
Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Thomasburg hat in seiner Sitzung am 28.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Vor der Furth II" 3. Bauabschnitt beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Thomasburg, den
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Thomasburg hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Vor der Furth II" 3. Bauabschnitt 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. 7 "Vor der Furth II" 3. Bauabschnitt und die Begründung haben vom bis einschließlich zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Thomasburg, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Thomasburg hat den Bebauungsplan Nr. 7 "Vor der Furth II" 3. Bauabschnitt nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Thomasburg, den
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 7 "Vor der Furth II" 3. Bauabschnitt ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg (Nr.) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 7 "Vor der Furth II" 3. Bauabschnitt ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Thomasburg, den
Bürgermeister

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 "Vor der Furth II" 3. Bauabschnitt ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 7 "Vor der Furth II" 3. Bauabschnitt nicht geltend gemacht worden.

Thomasburg, den
Bürgermeister

Mängel in der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Nr. 7 "Vor der Furth II" 3. Bauabschnitt sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Thomasburg, den
Bürgermeister



Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg, Übersichtsplan, Liegenschaftsgraphiken (grau) (ohne Maßstab) Lage des Plangebietes
Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg.

Gemeinde Thomasburg

Bebauungsplan Nr. 7 "Vor der Furth II" 3. Bauabschnitt mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf

Bearbeiter: Troschke, Wübbenhorst	Datum: 16.12.2022	M 1 : 1.000
gezeichnet: Troschke	Planformat: A1	

BÜRO MEHRING STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG

Inh. Dipl.-Ing. Silke Wübbenhorst
Stadtkoppel 34 · 21337 Lüneburg
Tel.: 04131 400 488-0 · Fax 04131 400 488-9
E-Mail: mehring@splanung.de