

Gemeinde Thomasburg

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan

Altdorf mit örtlicher Bauvorschrift

Inhalt:

- Übersichtsplan (M 1:5000)
- Planteil des Bebauungsplans (M 1:1000)
- Kurzbegründung zum Bebauungsplan (mit dazugehörigen Anlagen)

Verfahrensstand:

- Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB

Vorentwurf, Februar 2024

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Thomasburg durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

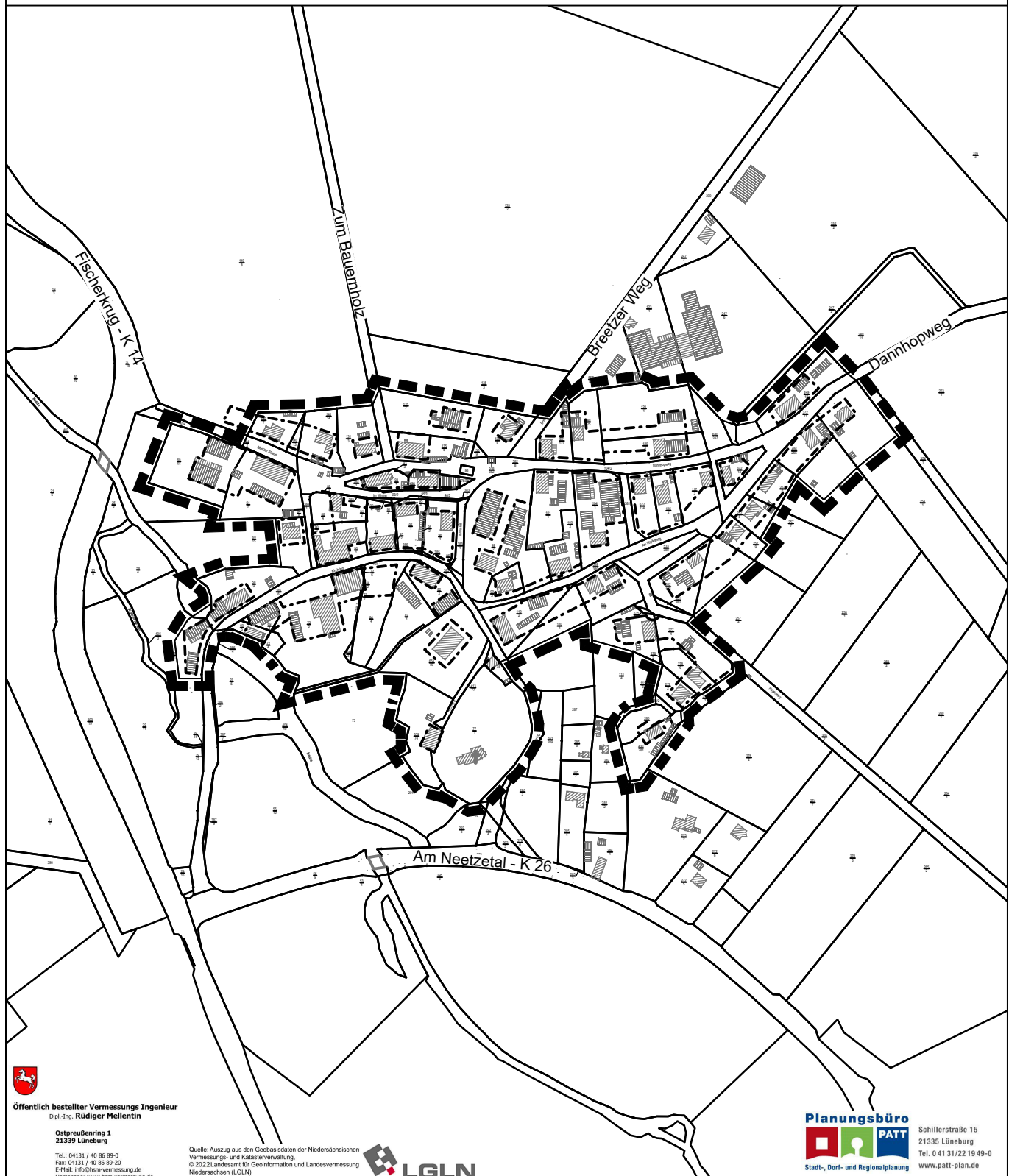


Bebauungsplan „Altdorf“ Übersichtsplan



Stand: Februar 2024

M. 1:5.000



Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur
Dipl.-Ing. Rüdiger Mellentin

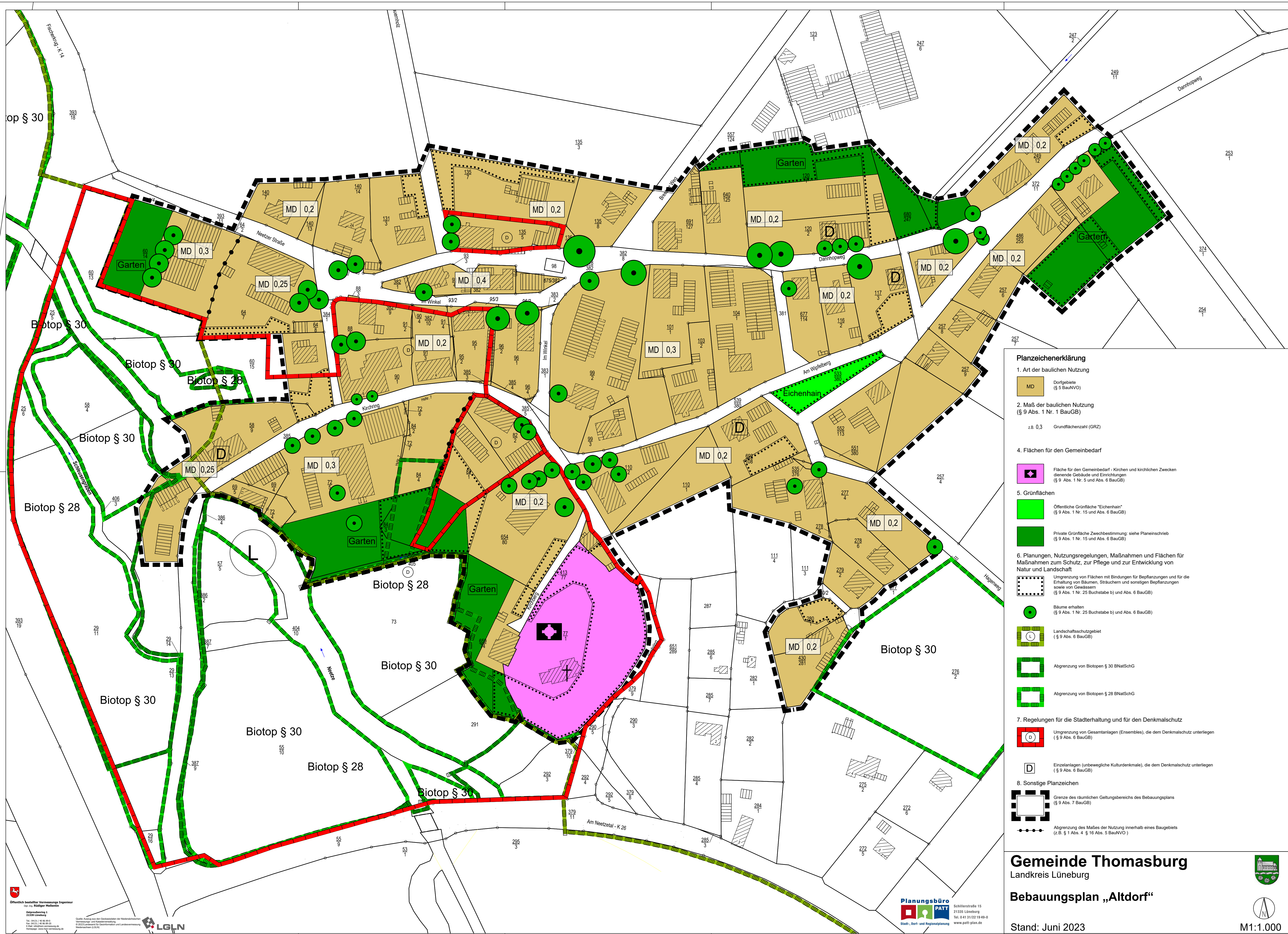
Ostpreußenring 1
21339 Lüneburg

Tel.: 04131 / 40 86 89-0
Fax: 04131 / 40 86 89-20
E-Mail: info@lgl-vmessung.de
Homepage: www.lgl-vmessung.de

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



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 041 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

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

z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

4. Flächen für den Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche "Eichenhain" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche Zweckbestimmung: siehe Planschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung von Biotopen § 30 BNatSchG

Abgrenzung von Biotopen § 28 BNatSchG

7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Innerhalb der MD-Gebiete sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr.1 BauNVO)

1.2 Für folgende Grundstücke, die eine höhere GRZ zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aufweisen, gilt abweichend von der Festsetzung in der Planzeichnung die unten aufgeführte GRZ des Bestandes:

- Zum Bauernholz 2 (Flurstück 135/5): 0,30
- Kirchberg 1: 0,30
- Kirchring 5: 0,40
- Kirchring 1: 0,30
- Kirchring 2: 0,25
- Kirchring 6: 0,45

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

1.3 In den Dorfgebieten (MD) ist eine Überschreitung der allgemein zulässigen GRZ von 0,2 bzw. 0,3 bis zu einer GRZ von 0,6 ausnahmsweise zulässig, wenn die Überschreitung einer landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betriebsfreifläche dient. Nicht versiegelte Betriebsflächen (z.B. Rangierflächen für Fahrzeuge) oder nicht versiegelte Nutzflächen (z.B. Reitplatz) werden bei der GRZ-Ermittlung nicht berücksichtigt.

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

1.3 Pro Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Ausnahmsweise können weitere Wohneinheiten zugelassen werden, wenn das Verhältnis Grundstücksfläche pro Wohneinheit mindestens 400 m² pro Wohneinheit beträgt. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen gilt nicht, wenn landwirtschaftliche Wirtschafts- und Wohngebäude oder gewerblich genutzte Gebäude, die vor dem 31.12.1960 errichtet wurden, zu Wohnzwecken umgenutzt werden und der Charakter des Gebäudes durch die Umnutzung nicht wesentlich verändert wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Grünordnung

2.1 Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Laubbäume sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang eines zu erhaltenden Laubbaumes ist auf demselben Grundstück ein neuer, mindestens 4 x verschulter Laubbaum gleicher Art neu zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.2 Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 40 cm und mehr, gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberfläche, zu erhalten. Bei Abgang eines zu erhaltenden Laubbaumes ist auf demselben Grundstück ein neuer, mindestens 4 x verschulter Laubbaum gleicher Art neu zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.3 Die privaten Grünflächen „Garten“ können gärtnerisch gestaltet werden. Hausteiche sind allgemein zulässig. Weiterhin sind Nebengebäude, die der Garten- oder Freizeitnutzung dienen (wie z.B. ein Pavillon, Gartengerätehaus, Außensauna) bis zu einer Größe von 10 qm zulässig.

Zusätzlich sind Nebengebäude zum Zwecke der Kleintier- oder Pferdehaltung (wie z.B. Stall- und Wirtschaftsgebäude oder Weideunterstände) bis zu einer Größe von 60 m² zulässig.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

3.1 Außenwände

(1) Hauptgebäude sind mit sichtbaren Außenwänden von mindestens 2,0 m Höhe über Erdgeschoss-Rohfußboden herzustellen.

(2) Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Hauptgebäuden sind nur zulässig: Sichtmauerwerk aus nicht glänzend glasierten Ziegelsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen und sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus nicht glänzend glasierten Ziegelsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen und Holz in Natur- oder gedeckten Lasurfarbtönen. Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig. Imitationen von Mauerwerk und Fachwerk sind nicht zulässig. Bei Wirtschafts- bzw. Betriebsgebäuden (Landwirtschaft und Gewerbe) sind eine naturfarbene Holzverkleidung sowie eine Metallverkleidung in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig.

(3) Naturfarbene Holzverkleidungen für untergeordnete Bauteile wie Giebel dreiecke und Gauben sind zulässig. Die Verwendung von Feldsteinen im Sockelbereich und die Verwendung anderer Materialien für untergeordnete Anschlusspunkte und Details, die konstruktiv als notwendig begründet sind, sind zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen auch als Stahl-Glaskonstruktion erstellt werden. Sichtmauerwerk muss mit neutraler Verfugung ausgeführt werden.

(4) Die Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind in Materialien und Farben entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten oder aus Holz in Natur- oder gedeckten Lasurfarbtönen herzustellen. Ausgenommen hiervon sind rein landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Betriebsgebäude.

(5) Als vorgenannte Farbtöne im Sinne dieser Vorschrift gelten jeweils die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL HR entsprechen:
RAL 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013 und 3016 sowie entsprechende handelsübliche Mischungen der vorgenannten Farbtöne.

(6) Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude darf höchstens 0,50 m über dem vorhandenen Gelände betragen. Traditionelle Feldsteinsockel sind bis zu einer sichtbaren Sockelhöhe von 0,80 m über vorhandenem Gelände zulässig. Ausnahmsweise darf bei leicht hängigem Gelände die Oberkante des Sockels bis zur natürlichen Geländehöhe überschritten werden. Dabei ist für die Ermittlung der Sockelhöhe die zur Erschließungsstraße bzw. zum Erschließungsweg hin gelegene Gebäudefassade maßgebend.

3.2 Dächer

(1) Die Dächer der Hauptgebäude sind als ein symmetrisches Sattel- oder Walmdach auszubilden. Krüppelwalme sind zulässig. Es sind Dachneigungen von 30° bis 50° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Wirtschafts- bzw. Betriebsgebäude (Landwirtschaft und Gewerbe) sowie Garagen und Nebenanlagen. Bei Walmdächern muss die Firstlänge mindestens 60 % der parallel zum First verlaufenden Trauflänge betragen.

(2) Zulässig für die Dächer der Hauptgebäude sind nur nicht glänzend glasierte Dachpfannen in den Farbtönen rot- bis rotbraun und anthrazit sowie Reetdeckung.

Engobierte Oberflächen sind nicht zulässig. Nicht zulässig als Dachdeckungsmaterialien sind Kunststoff, Dachpappe und Metall. Ausnahmsweise sind für Wirtschafts- bzw. Betriebsgebäude (Landwirtschaft und Gewerbe) rot bis rotbraun und anthrazit beschichtete Metalleindeckungen zulässig. Die Dachflächen dürfen nur mit einem Material gedeckt werden. Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten u.ä. sind zulässig.

(3) Als vorgenannte Farbtöne im Sinne dieser Vorschrift gelten jeweils die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbbregister RAL HR entsprechen:

RAL 2001, 2002, 2008, 2012, 3011, 3013 und 3016 (rot bis rotbraun), 7015, 7016 und 7024 (anthrazitfarben) sowie entsprechende handelsübliche Mischungen der vorgenannten Farbtöne.

(4) Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als $\frac{2}{3}$ der dazugehörigen Trauflänge sein. Ihre Höhe darf $\frac{1}{3}$ der Gesamthöhe des Daches von Traufe bis First nicht überschreiten. Der lichte Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muss mindestens 1,20m betragen. Dachgauben sind innerhalb einer Dachfläche einheitlich zu gestalten. Fenster in den Dachgauben sind mit stehenden Formaten auszubilden.

(5) Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie im Einzelnen nicht breiter als 1,20 m sind und insgesamt $\frac{1}{3}$ der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

3.3 Einfriedungen / Höhenversprünge / Gärten

- (1) Einfriedungen entlang angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen sind als
- Findlings-, Natursteinmauern oder Ziegelsteinmauern (in Farben Rot-rotbraun) bis zu einer Höhe von 1,5 m,
 - Laubhecken bis zu einer Höhe von 2,0 m,
 - senkrecht gegliederte blickdurchlässige Holz- und Eisenzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m
- herzustellen. Kombinationen sind ebenfalls zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Nadelgehölze (Koniferen),
- nicht heimische immergrüne Gehölze wie Kirschlorbeer,
- Gabionen oder Einfriedungen aus Kunststoff oder Materialien, die andere vortäuschen.

(2) Im Plangebiet ist das Geländere relief möglichst so anzulegen, dass an den Grundstücksgrenzen keine durch tiefbauliche Maßnahmen hervorgerufene Abfangungen entstehen. Dazu sind Höhenversätze auf den Baugrundstücken, die an öffentliche Flächen angrenzen, als bepflanzte Böschungen mit einer Neigung von mindestens 1:2 anzulegen oder mit Einfriedungen gemäß Nr. 3.3 (1) anzulegen. Höhenversprünge zwischen privaten Baugrundstücken sind nur aus naturnahen Materialien (z. B. Feldsteine) oder als bepflanzte Böschungen anzulegen.

(3) Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

3.4 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und, sofern sie an Gebäuden angebracht sind, nur im Erdgeschoss an der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite zulässig.

- (2) Werbeanlagen haben sich der Fassadengestaltung unterzuordnen.
- (3) Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind unzulässig.

3.5 Abweichungen und Hinweise

- (1) Wiedererrichtungen, Reparaturen und Erweiterungen von ordnungsgemäß errichteten Gebäuden und Bauteilen können - auch abweichend von den Bestimmungen dieser Satzung - in gestalterischer Anpassung an den Bestand vorgenommen werden.
- (2) Weitere Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift sind gemäß § 66 (1) NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- (3) Bestimmungen und Anforderungen aufgrund des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes gehen den Bestimmungen dieser Satzung vor. Gebäude in der Umgebung von Baudenkmalen (§ 4 NDSchG) dürfen gemäß § 8 NDSchG das Erscheinungsbild des betreffenden Denkmals nicht beeinträchtigen.

3.6 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Gemeinde Thomasburg

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan „Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Thomasburg durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel	3
2. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes	4
3. Übergeordnete Planungen	5
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm.....	5
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Angrenzende Bebauungspläne	7
3.4 Denkmalpflege	7
3.5 Bestandserfassung	8
4. Festsetzungen und deren Auswirkungen	8
4.1 Art der Bebauung	8
4.2 Gemeinbedarfsflächen	9
4.3 Zulässige Grundflächen, Baugrenzen	9
4.4 Anzahl der Wohnungen, Grundstücksgrößen.....	9
4.5 Grünordnung.....	10
4.6 Örtliche Bauvorschrift.....	11
4.7 Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung.....	13
4.8 Immissionsschutz.....	14
5. Bauleitplanerisches Verfahren	14

Anlagen: Bestandspläne zu

- Grundstücksgröße
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Fassadenfarbe und -material
- Dachformen und -farben

1. ANLASS UND ZIEL

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den zusammenhängenden historischen Bereich des Ortskerns von Thomasburg, welcher sich östlich der Neetze befindet. Die Abgrenzung umfasst im wesentlichen Bereich beiderseits der Straßen Neetzer Straße, Im Winkel, Dannhopweg sowie dem Kirchring und Am Wipfelberg. Der nachstehende Ausschnitt aus der Preußischen Landesaufnahme belegt die Abgrenzungen des historischen Ortskerns.

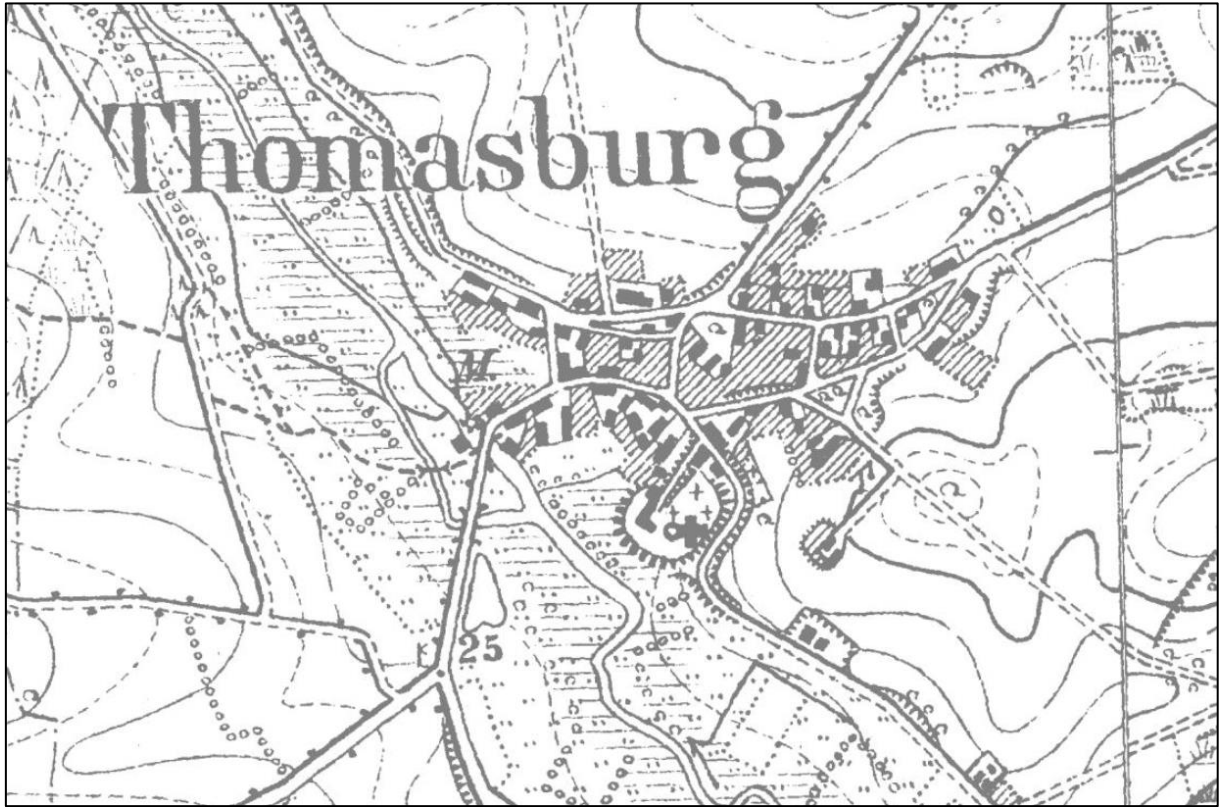


Abbildung 1: Ausschnitt historische Karte um 1900, LGLN-Viewer

Thomasburg zählt zu den ältesten Siedlungen des Landkreises Lüneburg, obwohl es keine sicheren Nachweise über die Entstehung des Dorfes gibt. Die erste Bebauung des Ortes stellte eine Burg dar, welche zwischen den Jahren 950- 960 erbaut wurde, und Namensgeberin der Gemeinde wurde. Diese befand sich auf einem Berg im Süden des Dorfes, auf dem sich heute die unter Denkmalschutz stehende St. Peter und Paul Kirche befindet. Zu dem Ensemble des Kirchbergs gehören auch das Küsterhaus und das Kriegerdenkmal.

Thomasburg stellt ein von alten Hofstellen geprägtes Haufendorf dar, welches am Ostrand der Niederung der Neetze gelegen ist. Das Altdorf von Thomasburg umfasst im Wesentlichen noch die ursprüngliche Bebauung des Ortes um 1900. Im Laufe der Jahrzehnte wurden im Ort aber auch Baulücken geschlossen und insbesondere nach dem 2. Weltkrieg erfolgte eine Siedlungsentwicklung westlich der Neetze im Bereich westlich der Bavendorfer Straße.

Während das neue Siedlungsgebiet, westlich der Bavendorfer Straße überwiegend durch Bebauungspläne planmäßig erschlossen und bebaut wurden, sind für den historischen Bereich bisher keine Festsetzungen getroffen worden, die die Art und das Maß der Bebauung sowie die Bauweise und die überbaubaren Flächen festlegt. Es gibt allerdings einen Aufstellungsbeschluss für eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beiderseits des Breetzer Weges, welcher sich im Norden des Plangebietes befindet.

In den Altdorf-Bereichen wurden deshalb bisher Baugenehmigungen auf der Grundlage des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ erteilt. Trotz einiger Nachverdichtungen ist das Plangebiets immer noch ländlich geprägt und spiegelt in großen Teilen die regional typischen Baustrukturen des historischen Ortskernes wider.

Um für die Zukunft eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicher zu stellen, die Thomasburg auch weiterhin als einen typischen Ort dieser Region erhält, soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Ziel der Planung ist es, unter Wahrung des Gebietscharakters eine städtebaulich geordnete Bebauung zu ermöglichen, wobei insbesondere folgende Teilziele angestrebt werden:

- Wahrung des in weiten Teilen intakten Ortsbildes
- Erhaltung der Ortsbildprägenden städtebaulichen Strukturmerkmale
- Sicherung der vorhandenen Nutzungsstruktur
- Sicherung einer ortstypischen Dichte bei der Siedlungsstruktur
- Möglichst Erhaltung historischer Gebäude durch Umnutzung

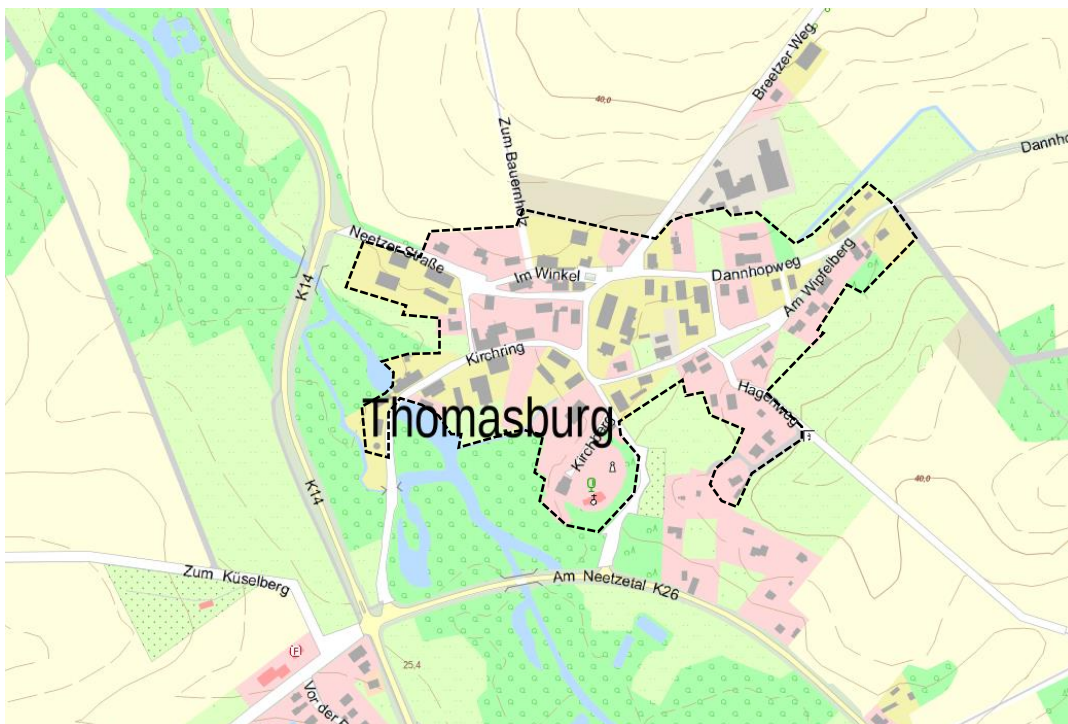
Diese Ziele sollen mit gezielten Festsetzungen im Bebauungsplan und der begleitenden örtlichen Bauvorschrift erreicht werden.

Mit diesem Bebauungsplan werden keine Verkehrsflächen festgesetzt.

Da mit dem Bebauungsplan ein Gebiet nach § 34 überplant wird und der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

2. LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das etwa 13,6 ha große Plangebiet umfasst sämtliche Flächen des historischen Ortskerns von Thomasburg die heute als im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB anzusehen sind.



Ausschnitt aus der Topografischen Karte (Quelle: TerraWeb des Landkreises Juni 2021)

In der nachstehenden Abbildung wird ein Ausschnitt aus dem aktuellen Luftbild gezeigt:



Ausschnitt aus dem Luftbild 2017 (Quelle: Google Earth Januar 2024)

Das Plangebiet umfasst somit den historischen Ortskern von Thomasburg mit seinen landwirtschaftlich genutzten Hofstellen und den angrenzenden dörflich geprägten Wohnnutzungen. Im Südwesten ist die Alte Wassermühle zu erkennen, welche als Baudenkmal verzeichnet ist. Im Süden wird zudem die St. Peter und Paul Kirche, welche 1059 gebaut wurde, aufgenommen.

Aus dem Luftbild ist zu erkennen, dass der Ortskern von Thomasburg stark durchgrünt ist, wobei insbesondere die vielen großen Eichen, Linden und Kastanien den Ortskern prägen. Im Süden und Westen, entlang der Neetze, grenzen ein Landschaftsschutzgebiet sowie einige Biotope nach §28 und §30 BNatSchG an das Plangebiet.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

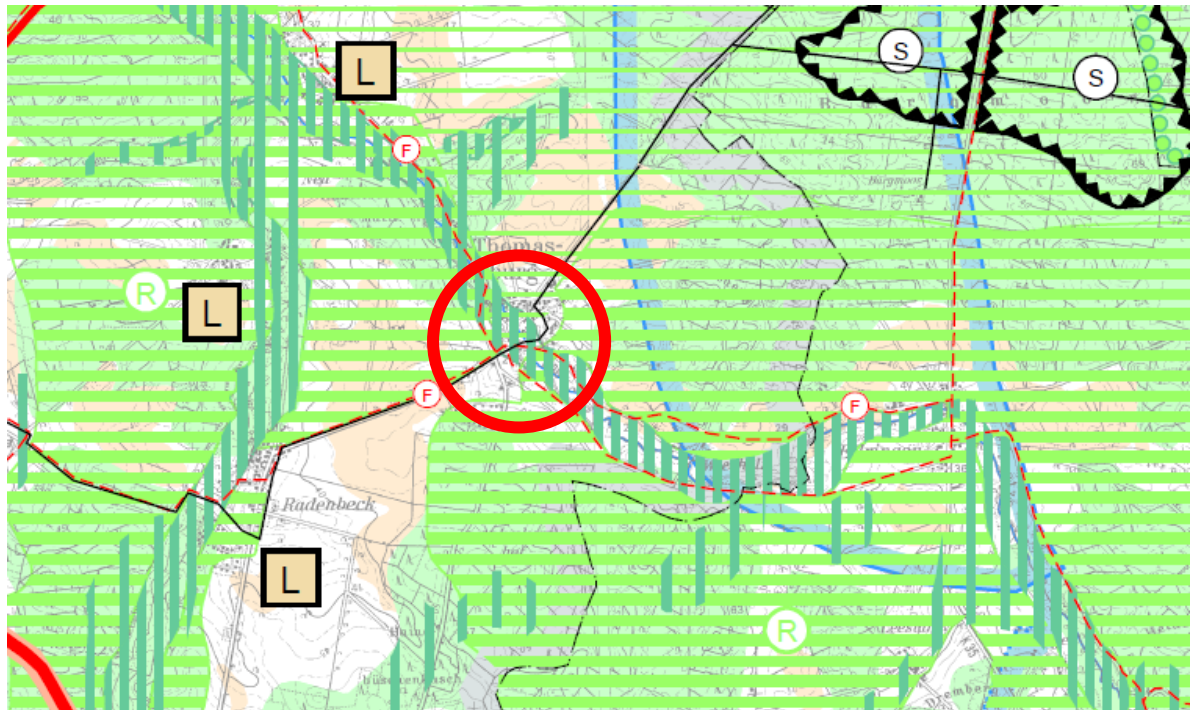
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg von 2003 in der Fassung 2016 weist Thomasburg keine besonderen Raum- oder Siedlungsstrukturellen Aufgaben zu. Die Siedlungsfläche von Thomasburg wird als Vorbehaltsgebiet für Erholung dargestellt. In diesen gilt nach Kapitel 3.2.3 [06] das Ziel, dass die Entwicklung so zu lenken ist, dass sich die landschaftsgebundene Infrastruktur den ländlichen Gegebenheiten anpasst. In diesem Zusammenhang kann ebenfalls falls nach Kapitel 3.2.1 [03] der Grundsatz verfolgt werden, dass Probleme beim Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft berücksichtigt werden sollen, dies gilt besonders für landwirtschaftlich geprägte Orte, wie Thomasburg einen darstellt.

Zudem wird der südwestliche Bereich der Siedlungsfläche, durch die Niederung der Neetze, als ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt, in dem regional bedeutsame Wanderwege zum Radfahren festgelegt werden. Die Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind

nach Kapitel 3.1.2 [08] der beschreibenden Darstellung durch kennzeichnende, gefährdete oder seltene Landschaftsschutzelemente geprägt, welche zu schützen und von Erholungsverkehr freizuhalten sind.

Das Vorbehaltsgebiet für Erholung erstreckt sich in den Norden des Ortes und wird durch ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft auf Grund von hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzialen ergänzt. Im Osten und Westen grenzt zudem jeweils ein Vorranggebiet für Ruhige Erholung in Natur und Landschaft an das Plangebiet.



Auszug RROP 2010

In der beschreibenden Darstellung zum RROP besteht nach Kapitel 3.1.1 [09] der Grundsatz, die Vielzahl von Kulturdenkmalen im Landkreis Lüneburg zu unterstützen und zu fördern. Hierbei werden als ein Besonderer Punkt die Kirche und die Burg bei Thomasburg aufgeführt.

Da der Bebauungsplan keine Darstellungen trifft, die dem RROP widersprechen, sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf die Grundsätze und Ziele des RROPs zu erwarten.

3.2 Flächennutzungsplan

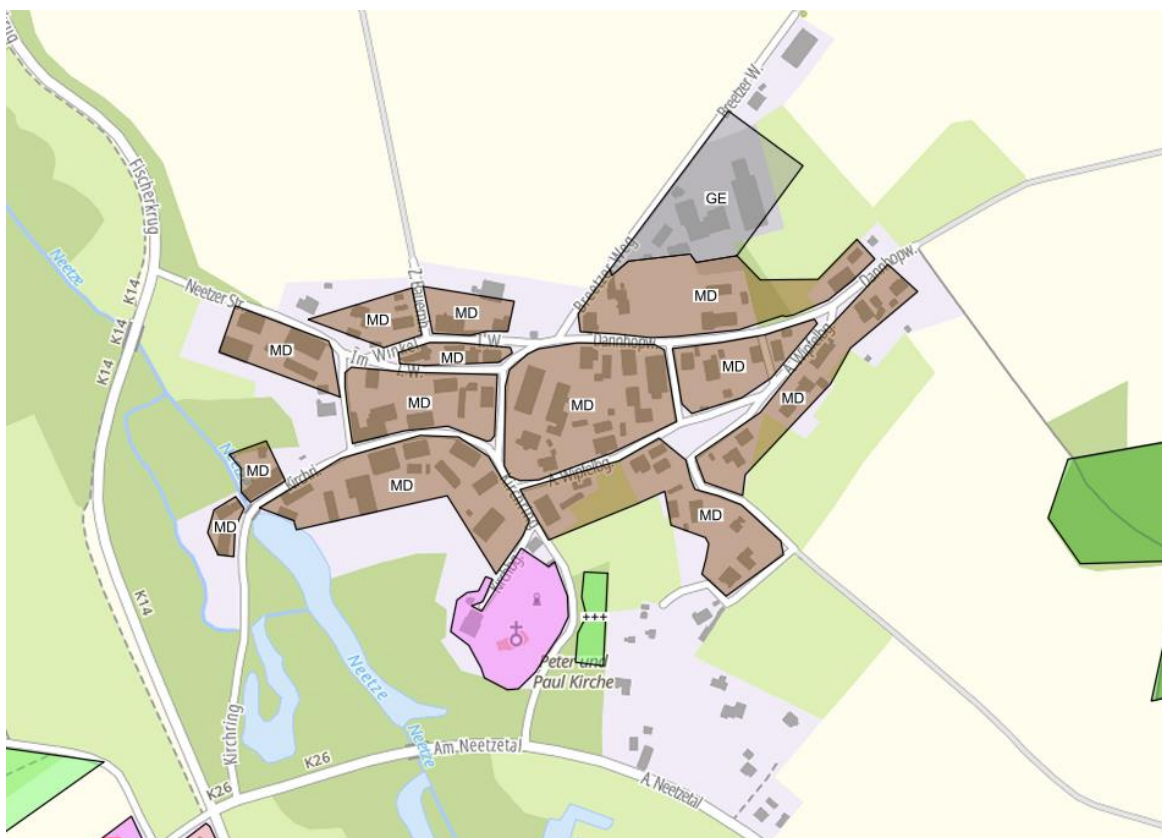
Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ostheide stellt für den überwiegenden Teil der Plangebietsflächen ein Dorfgebiet (MD) dar. Nur der Standort der Kirche, im Süden des Plangebietes wird als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Diese Darstellungen decken sich überwiegend mit den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die verbleibenden geringfügigen Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan sind der nicht parzellenscharfen Darstellung des Flächennutzungsplanes geschuldet. Die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung werden dadurch nicht in Frage gestellt. Der Bebauungsplan wird insofern gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Entwicklungsgebot beinhaltet geringfügige Abweichungen, die aus der zeitlich und sachlich bedingten Weiterentwicklung der Gemeinde und der unterschiedlichen Genauigkeit der

Planwerke (Zielmaßstab 1:1.000 beim Bebauungsplan und 1:5.000 beim Flächennutzungsplan) resultieren.

Im Bebauungsplan werden einige an die Siedlung angrenzende Flächen als private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Garten festgesetzt, so dass sich Grünzüge entlang der Neetze und im Nordosten des Siedlungskörpers ergeben. Insofern entsteht durch die Festsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Landwirtschaftlichen Flächen als Grünflächen keine wesentliche Änderung, zumal es sich um private Grundstücksflächen handelt, so dass eine öffentliche Grünfläche nicht durchsetzbar wäre.

Im Bebauungsplan wird zudem eine Öffentliche Grünfläche zwischen der Straßen Am Wipfelberg und dem Hagenweg festgesetzt. Diese wird im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Insofern entsteht durch die Festsetzung keine wesentliche Änderung, zumal die Fläche immer öffentlich zugänglich war.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Ortslage Thomasburg

3.3 Angrenzende Bebauungspläne

Im gesamten historischen Siedlungskörper von Thomasburg gibt es keinen Bebauungsplan. Ausschließlich in dem neueren Bereich, welcher sich westlich der Bavendorfer Straße befindet, gibt es Bebauungspläne.

3.4 Denkmalpflege

Im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen befinden sich diverse Ensembles die als Gesamtanlage unter Denkmalschutz stehen. Daneben gibt es mehrere Gebäude, die als Einzelanlage unter Denkmalschutz gestellt sind.

Gemäß § 8 des NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals

beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung des Baudenkmals nicht eintritt. Insofern können sich aus denkmalpflegerischer Sicht weitergehende Anforderungen an die Neubebauung bzw. Änderung an Gebäuden ergeben als mit dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Einzeldenkmale sowie die denkmalgeschützten Gesamtanlagen (Ensembles) sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

3.5 Bestandserfassung

Um hinsichtlich der angestrebten Ziele eine fundierte Grundlage zu haben, wurde im Sommer 2022 eine detaillierte Bestandsaufnahme des Plangebietes erarbeitet. Aufgenommen wurden folgende Strukturmerkmale:

- Grundstücksgröße
- Grundflächenzahl (GRZ) bezogen auf die in der Kartengrundlage dargestellten Hauptgebäude
- Fassaden: Farbe und Material
- Dachlandschaft: Form und Farbe

Die Ergebnisse sind in entsprechenden Bestandsplänen in der Anlage zu dieser Begründung abgelegt. Bei der Ermittlung der vorhandenen GRZ sind die in dem Plan gekennzeichneten Gebäude berücksichtigt worden. Informationen, die aus der Liegenschaftskarte nicht entnommen werden können (z.B. Terrassen) sind bei der Berechnung der GRZ nicht erfasst worden, so dass die errechnete GRZ ggf. etwas geringer ausfällt als die tatsächlich geltende GRZ. Eine grundsätzliche Beurteilung der Bebauungsdichte ist aber möglich.

4. FESTSETZUNGEN UND DEREN AUSWIRKUNGEN

4.1 Art der Bebauung

Das Altdorf von Thomasburg wird durch eine ländliche Nutzungsvielfalt geprägt. Neben dem Wohnen sind mehrere landwirtschaftliche Betriebe und vereinzelt auch handwerkliche Unternehmen sowie Beherbergungen anzutreffen. Hinzu kommt die im Süden gelegene St. Peter und Paul Kirche. Die Struktur des Ortes wird maßgeblich durch die historischen landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt, die zum Teil auch unter Denkmalschutz stehen. Ebenso steht auch das Ensemble bestehend aus dem Burgberg mit der Bebauung aus Kirche, Küsterhaus und dem Kriegerdenkmal, sowie die Zuwegungen über den Kirchenring mit dem Pfarrhaus (Kirchring 3) und den Hofanlagen (Kirchring 1,4,5,6 und 9 und Im Winkel 4 und 6), sowie die Gebäude der Wassermühle (Kirchring 8) und den Wasseranlagen der Mühle und der Erlenaue der Neetze unter Denkmalschutz.

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist es, die noch vorhandene Landwirtschaft zu erhalten, weshalb der historische Ortskern von Thomasburg als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt wird. Diese Gebiete dienen einerseits dem Erhalt und der Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe, andererseits lassen sie alle übrigen in historisch gewachsenen Dörfern üblichen Nutzungen zu. Die Fläche der Kirche wird als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Ein Ziel des Bebauungsplans ist es, Vergnügungsstätten im gewachsenen Innenbereich auszuschließen. Sie erzeugen erfahrungsgemäß viel Verkehr, insbesondere auch in den Abend- und Nachtstunden, wodurch entsprechende Immissionen verbunden sind. Außerdem fügen sie sich nicht in die Charakteristik des Dorfes ein. Zudem können sie nur rentabel betrieben werden, wenn der Einzugsbereich deutlich über Thomasburg hinausragt. Insofern haben sie eine überörtliche Bedeutung und entsprechen nicht der raumordnerischen Funktion von Thomasburg.

4.2 Gemeinbedarfsflächen

Im Süden von Thomasburg liegt die Kirche. Entsprechend wird dieser Bereich mit einer Zweckbestimmung „Kirchen und kirchliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ gemäß §9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird das Maß der Bebauung und die überbaubaren Flächen nicht festgesetzt, da es sich um Sonderbauten handelt, die gemäß den erforderlichen Funktionen zu errichten sind. Da es sich hier außerdem um ein bedeutendes Baudenkmal handelt ist ohnehin jede Veränderung an der Kirche u.a. mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

4.3 Zulässige Grundflächen, Baugrenzen

Ziel der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist es, die Dichte der Bebauung sowie die Zahl der Wohneinheiten zu definieren, damit die Eigenart von Thomasburg, die sich u.a. aus diesen Parametern ergibt, auch für die Zukunft bewahrt wird. Dabei muss die Gemeinde zwischen den Belangen der Baukultur, des Orts- und Landschaftsbildes und den Belangen weiter Kreise der Bevölkerung (z.B. der Wohnbedürfnisse und Eigentumsbildung) abwägen.

Aufgrund der unterschiedlichen Strukturen werden entsprechend Baublöcke festgelegt, in denen in Abhängigkeit der örtlichen Baudichte und der Lage innerhalb des Dorfes die Baudichte definiert wird.

Die Baudichte wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Sie legt den Anteil fest, der an dem jeweiligen Baugrundstück mit Hauptgebäuden bzw. Hauptanlagen bebaut werden darf.

Die Baudichte wird aufgrund des Bestands in den überwiegenden Bereichen des Dorfgebietes auf 0,2 begrenzt. Es gibt jedoch auch Bereiche, in denen die vorhandene Bestands-GRZ bereits höher liegt, hier wurde die GRZ dem Bestand angepasst und mit 0,25 oder 0,3 bzw. 0,4 begrenzt. Auch in den einzelnen Quartieren überschreiten noch 6 Baugrundstücke die künftig geltende GRZ. Für diese Grundstücke, die die festgesetzte GRZ überschreiten, wurde eine höhere GRZ festgesetzt um einen weitergehenden Bestandsschutz z.B. auch bei der Neuerrichtung von Gebäuden zu erzielen. Hier gelten somit abweichend die in der Textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 festgesetzte GRZ.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3 ist in den MD-Gebieten außerdem eine Überschreitung der festgesetzten GRZ (0,2 bzw. 0,3) bis zu 0,6 ausnahmsweise zulässig, wenn die Überschreitung landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betriebsflächen dient. Damit sollen die ansässigen landwirtschaftlichen sowie gewerblichen Betriebe in ihrer wirtschaftlichen Existenz auch für die Zukunft gesichert werden. Eine höhere GRZ gilt auch für die in der textlichen Festsetzung genannten Grundstücke, für die auf Grund des Bestandes zum Satzungsbeschluss eine höhere GRZ gilt.

Damit bei künftigen GRZ-Berechnungen bezüglich nicht versiegelter Freiflächen die auch der GRZ der Hauptnutzung zuzurechnen sind wie z.B. Betriebsfreiflächen oder Reitplätze keine Unstimmigkeiten entstehen, ist textlich festgesetzt, dass in MD-Gebieten nicht versiegelte Betriebsflächen (z.B. Rangierflächen für Fahrzeuge) oder nicht versiegelte Nutzflächen (z.B. Reitplatz) bei der GRZ-Ermittlung nicht zu berücksichtigen sind.

Auf die Festsetzung von Baulinien oder Baugrenzen wurde verzichtet, um die Grundeigentümer bei der wirtschaftlichen Nutzung ihrer Grundstücksnutzung hinsichtlich der Stellung der Gebäude nicht einzuschränken.

4.4 Anzahl der Wohnungen, Grundstücksgrößen

Die Regelung zur Zahl der Wohneinheiten ist so gewählt, dass ein Anreiz zum Erhalt und Umnutzung vorhandener ortsbildprägender historischer Bausubstanz gegeben wird.

Generell sollen deshalb bei Neubauten zunächst nur zwei Wohnungen je Einzelhaus zulässig sein. Häuser mit mehr als 2 Wohnungen sind dann zulässig, wenn je Wohnung mindestens 400 m² Grundstücksfläche zur Verfügung stehen. Damit kann z.B. auf einem 2.000 m² großem Grundstück ein Neubau mit 5 Wohnungen zugelassen werden. Es verbleibt dann noch ausreichend Raum auf dem Grundstück für die notwendigen Nebenanlagen.

Bei einer höheren Anzahl an Wohnungen werden die Baugrundstücke regelmäßig gleichförmig bebaut und große Flächen werden für Stellplatzanlagen bzw. Garagen in Anspruch genommen. Die im Altdorf sonst typische heterogene Bauweise (größere und kleinere Gebäude in direkter Nachbarschaft zu größeren Freiflächen) mit Grünanlagen inkl. größeren Baumbestand geht sonst verloren, was den Charakter des historischen Ortskernes wesentlich beeinträchtigt.

Der Begriff Einzelhaus definiert ein Gebäude, das auf einem ungeteilten Grundstück steht, zwar mehrere Eingänge besitzen kann und bauordnungsrechtlich damit aus mehreren abgeschlossenen Wohnungen bestehen könnte, hier aber planungsrechtlich als ein Wohngebäude gilt. Damit wären in dem Einzelhaus insgesamt nur 2 Wohnungen zulässig, bzw. auch mehr als 2 Wohnungen, wenn für jede Wohnung 400 m² Grundstücksfläche zur Verfügung stehen.

Um den genannten Anreiz zum Erhalt des vorhandenen alten ortsbildprägenden Gebäudebestands zu geben, gilt diese Festsetzung nicht für vorhandene ältere Gebäude, die vor dem 31.12.1960 errichtet wurden. Damit kann zum Beispiel eine alte Scheune oder alte Stallanlagen zu Wohnzwecken umgebaut werden. Wegen des oftmals vorhandenen großen Raumvolumens solch alter Gebäude sind dann auch mehrere Wohnungen zulässig, damit der vorhandene Baukörper nachhaltig und wirtschaftlich genutzt werden kann. Das Datum 31.12.1960 wurde gewählt, da bis dahin noch die regionaltypische Bauweise (Ziegelmauerwerk, Satteldach etc.) vorherrschend war.

4.5 Grünordnung

Am Rande des Plangebietes liegen auf den straßenabgewandten Seiten der Grundstücke große Gärten, welche durch den Bebauungsplan gesichert werden. Zudem existiert eine Öffentliche Grünfläche innerhalb von Thomasburg, zwischen der Straße Am Wipfelberg und dem Hagenweg, welche ebenfalls durch den Bebauungsplan gesichert wird.

Um in den privaten Grünflächen weiterhin eine adäquate gärtnerische oder Freizeitnutzung zu gewährleisten, sind innerhalb dieser Flächen Nebengebäude der Freizeitnutzungen (z.B. Pavillon, Gartenhäuser, Außensaunen) bis zu einer Größe von 10m² zulässig. Ebenso sind Nebengebäude zum Zweck der Kleintier- oder Pferdehaltung (z.B. Stall- und Wirtschaftsgebäude oder Weideunterstände) bis zu einer Größe von 60m² zulässig.

Auf einiger dieser Flächen wurden Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Zum Teil liegen die Bindungsflächen für Bepflanzungen und Erhaltung auch auf privaten Grund innerhalb der angrenzenden Dorfgebiete. Ziel ist es, den begrünten Ortskern weiterhin zu erhalten.

Das Altdorf wird wesentlich durch den alten Baumbestand geprägt. Es sind deshalb die erhaltenswerten Bäume bei einer Ortsbegehung kartiert worden. Die Kronengröße der Bäume ist maßstabsgerecht gezeichnet worden, wobei der Kronendurchmesser allerdings nur mit einer relativen Ungenauigkeit bestimmt werden kann, zumal die Baumkronen nur äußerst selten gleichförmig um den Stamm herum gewachsen sind.

Diese Einzelbäume sind im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt worden. Sie sind entsprechend zu pflegen. Bei Abgang ist als Ersatz auf demselben Grundstück ein mindestens viermal verschulter Baum der gleichen Art neu zu pflanzen. Das Gebot der Neuanpflanzung gilt auch für Laubbäume innerhalb der Bindungsflächen für Bepflanzungen und Erhalt, deren

Stammumfang mindestens 40 cm und mehr, gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberfläche, beträgt.

Im Süden und Westen grenzen an das Plangebiet Biotope nach § 28 und §30 BNatSchG sowie ein Landschaftsschutzgebiet.

4.6 Örtliche Bauvorschrift

Hinweis: Für die Gemeinbedarfsfläche "Kirche" gelten die Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift nicht.

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme wurden die Eigenschaften von Thomasburg aufgenommen. Diese wurden in Bestandsplänen dargestellt, welche die Dach- und Fassadengestaltungen umfassen. Ergänzend wurden aber auch weitere Merkmale des Ortsbildes mit aufgenommen. In der örtlichen Bauvorschrift werden Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung, zur Einfriedung, Höhenversprüngen, Gärten und zu Werbeanlagen aufgenommen.

Die Bestandsanalyse der Fassadenmaterialien und -farben sowie der Dachformen und -farben hat gezeigt, dass Thomasburg trotz einiger an sich untypischer Bauformen noch immer ein einigermaßen geschlossenes Ortsbild aufweist und prägende Strukturen vorhanden sind, die auch weiter gefördert werden sollen.

Der Blick auf die Bestandskarten zeigt z.B. bei den Fassadenfarben und -materialien, dass eindeutig die Farbe „Rot“ und Ziegelmauerwerk dominiert, was auch vor Ort bei einem Spaziergang durch das Dorf so erlebbar ist.

Einzelne vorhandene Farben und Materialien sind als Fehlentwicklungen einzustufen, die in der Vergangenheit aufgrund fehlender Gestaltungsrichtlinien nicht verhindert werden konnten. Diese rechtfertigen aus Sicht der Gemeinde aber nicht, diese nun allgemein zuzulassen, denn das Ziel der Gestaltungsrichtlinien ist es, diese Fehlentwicklungen in Zukunft zu vermeiden, damit Thomasburg auch weiterhin sein regionaltypisches Erscheinungsbild bewahrt.

Die Gemeinde ist der Ansicht, mit den nachfolgend beschriebenen Gestaltungsrichtlinien eine gute Grundlage für die Erreichung dieses Ziels zu haben, ohne den Gestaltungsspielraum der Bauherren zu stark einzuschränken.

Fassaden

Das Erscheinungsbild des Ortes wird wesentlich von den Fassaden der Hauptgebäude geprägt. Dementsprechend sind Außenwände mit einer Mindesthöhe von 2,00m über dem Erdgeschoss-Rohfußboden herzustellen. Gemäß der ortsüblichen Bauweise sind die Ansichtsflächen der Außenwände aus Sichtmauerwerk aus nicht glänzend glasierten Ziegelsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen herzustellen. Zudem ist sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus nicht glänzend glasierten Ziegelsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen zugelassen. Holz ist in Natur- oder gedeckten Lasurfarbtönen zugelassen. Blockbohlenhäuser, sowie Imitationen von Mauerwerk und Fachwerk hingegen sind nicht zulässig.

Wirtschafts- bzw. Betriebsgebäude (Landwirtschaft und Gewerbe) können als Außenwand auch eine naturfarbene Holzverkleidung sowie eine Metallverkleidung in den Farbtönen rot bis rotbraun aufweisen. So wird einerseits die kostengünstige Erstellung der reinen Zweckbauten ermöglicht, und andererseits ein Mindestmaß an Einfügung erreicht.

Die Außenwände von Nebengebäuden und Garagen können entsprechend der Hauptgebäude oder aus Holz in Natur- und gedeckten Lasurfarbtönen gestaltet werden, da ihr Einfluss auf das Ortsbild wegen der geringen Größe gering ist. Landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Betriebsgebäude sind hiervon ausgeschlossen.

Um ein einheitliches Bild zu fördern, wird eine sichtbare Sockelhöhe der Gebäude bis 0,50m über dem vorhandenen Gelände zugelassen. Traditionelle Feldsteinsockel sind bis zu einer sichtbaren Sockelhöhe von 0,80 m über dem vorhandenen Gelände zulässig. Bei leicht hängigem Gelände darf ausnahmsweise die Oberkante des Sockels bis zur natürlichen Geländehöhe überschritten werden, um ein ebenes Bild zu erzeugen.

Dachflächen

Neben der Fassade beeinflussen die Dächer das Ortsbild wesentlich, zumal Dächer oftmals weithin sichtbar sind. Ortstypisch sind geneigte Dachflächen, weshalb grundsätzlich nur Sattel- oder Walmdächer mit Neigungswinkeln zwischen 30° und 50° zugelassen werden. Sogenannte Krüppelwalme (Teilwalme) sind ebenfalls zulässig.

Wirtschafts- und Betriebsgebäude (Landwirtschaft und Gewerbe) sowie Garagen und Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen, um den Aufwand hierfür geringer zu halten, zumal diese typischerweise auch geringere Dachneigungen aufweisen.

Bei Walmdächern muss die Firstlänge mindestens 60 % der parallel zum First verlaufenden Trauflänge betragen.

Der Einfluss der Dachlandschaft auf das Orts- aber auch das Landschaftsbild wird wesentlich durch die Farbe und das Material der Dacheindeckung geprägt. Um regionaltypische Dachlandschaften sicherzustellen, sind nur nicht glänzend glasierte Dachpfannen in den Farben Rot bis Rotbraun oder Anthrazit zulässig. Glasierte oder engobierte Materialien sind ausgeschlossen, weil sie bei Sonneneinstrahlung unnatürlich glänzen. Für Wirtschafts- bzw. Betriebsgebäude (Landwirtschaft und Gewerbe) sind auch rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Metalldeckungen zulässig, um den Aufwand für diese Gebäude geringer zu halten.

Anlagen, die der Sonnenenergiegewinnung dienen sind dagegen aus ökologischen Gründen allgemein zulässig. Sie müssen die o.g. Vorgaben nicht einhalten.

Um eine dorftypische ruhige Dachlandschaft zu erreichen, werden verschiedene weitere Vorgaben getroffen. Dachgauben dürfen in ihrer Summe nicht länger als 2/3 der dazugehörigen Trauflänge sein. Eine Gaube darf maximal 1/3 der Gesamthöhe des Daches von Traufe bis First hoch sein. Zwischen zwei Gauben muss der Abstand mindestens 1,20 m betragen. Innerhalb einer Dachfläche müssen die Gauben gleich gestaltet werden. Fenster in Dachgauben sind zudem in stehenden Formaten auszubilden. Des Weiteren sind Dachflächenfenster nur zulässig, wenn ihre Breite 1,20m nicht überschreitet und 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschritten wird. All diese Festsetzungen tragen zu einem ruhigen Erscheinungsbild des Daches bei.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in dörflich geprägten Ortskernen regelmäßig als störend empfunden. Um diesen Einfluss möglichst gering zu halten, aber die für Gewerbetreibende notwendige Außenwirkung nicht auszuschließen, sind Werbeanlagen nur an Stätten der Leistung und, sofern sie an Gebäuden angebracht werden, nur im Erdgeschoss an der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite zulässig. Zudem müssen sie sich an die Fassadengestaltung anpassen. Bewegliche oder wechselnde Lichtquellen sind nicht zugelassen, da sie insbesondere bei Dunkelheit stark dominieren und das Ortsbild negativ beeinflussen.

Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke bestimmen das Bild des Verkehrsraumes und von öffentlichen Grünanlagen wesentlich mit. Um im Altdorf ein offenes dörflich geprägtes Erscheinungsbild im Bereich der Straßen und der öffentlichen Grünanlagen sicherzustellen, werden Höhenbegrenzungen für Einfriedungen festgesetzt. Außerdem werden nur Einfriedungsarten zugelassen, die sich dem historisch geprägten Ortsbild anpassen.

Parallel zu Straßen sind Findlings-, Natur- und rote bis rotbraune Ziegelsteinmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m über Gelände zulässig. Weiterhin sind Laubhecken bis zu einer Höhe

von 2,0 m über natürlicher Geländeoberfläche, sowie senkrecht gegliederte Holz- und Eisenzäune bis zu einer Höhe von 1,2m zulässig

Eine Kombination dieser Einfriedungen ist ebenfalls zulässig. Die maximale Höhe ergibt sich dann aus der oberen Einfriedungsart. Wenn auf einem Wall ein senkrecht gegliederter Holzzaun errichtet wird, ist eine maximale Höhe von insgesamt 1,20 m über natürlicher Geländeoberfläche zulässig. Bei der Pflanzung einer Hecke auf einem Wall wäre dagegen eine Gesamthöhe von 2,00 m über natürlichem Gelände zulässig.

Alle anderen Arten von Einfriedungen, wie Kunststoffzäune, Jägerzäune, Metallgitterzäune mit geflochtenen Kunststoffflächen u.a. werden als störend im historischen Ortskern wahrgenommen und sind deshalb ausgeschlossen. Zudem werden Nadelhölzer (Koniferen) und nicht heimische immergrüne Gehölze wie Kirchlorbeer ausgeschlossen.

Gestaltung der Gärten

Die in letzter Zeit in Mode gekommenen Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig. Die neben den notwendigen Befestigungen für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze sowie kleine Nebengebäude verbleibenden Freiflächen sind zu begrünen. Aus ökologischen Gründen wird es besonders begrüßt, wenn neben heimischen standortgerechten Laubgehölzen auch Wiesen und Blumenrabatten angelegt werden, die für Insekten (z.B. Immen) einen hohen Nutzen besitzen.

Höhenversprünge

Zur Wahrung eines auch gestalterisch nachhaltigen und ortstypischen Siedlungsbildes ist innerhalb des Plangebietes das Gelände-Relief so anzulegen, dass an den Grundstücksgrenzen keine durch tiefbauliche Maßnahmen hervorgerufenen Abfangungen entstehen. Um dies einzuhalten sind Höhenversätze auf den Baugrundstücken, die an öffentliche Flächen grenzen, als bepflanzte Böschungen mit einer Neigung von mindestens 1:2 anzulegen oder mit Einfriedungen anzulegen. Entstehen Höhenversprünge zwischen zwei Baugrundstücken so sind diese nur aus naturnahen Materialien oder als bepflanzte Böschung zulässig.

Abweichungen

Zur Vermeidung von besonderen Härten werden Ausnahmen zugelassen, wenn die genannten städtebaulichen, baugestalterischen und ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

4.7 Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Im öffentlichen Verkehrsraum sind sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden, so dass die Grundstücke bereits voll erschlossen sind. Für zurückliegende Flächen sind Zuwegungen über die Vordergrundstücke herzustellen. Sie sind ggf. über Baulasten oder Grunddienstbarkeiten zu sichern. Über die Zuwegung erfolgt dann im Regelfall auch die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Abfallentsorgung wird durch die GFA als öffentlich-rechtlicher Entsorger sichergestellt. Die Müllgefäße sind an den Erschließungsstraßen bereitzustellen. Dies gilt auch für zurückliegende Gebäude.

Für die Grundversorgung an Löschwasser wird in Thomasburg gewährleistet. Eine weitere Möglichkeit der Löschwasserbereitstellung ergibt sich aus der kurzfristigen Aufstauung der Netze. Sollten im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens im konkreten Einzelfall aufgrund der besonderen Brandlast weitere Maßnahmen zur Löschwasserbereitstellung notwendig werden, sind diese Maßnahmen (z.B. Zisterne) im Rahmen der Baugenehmigung festzulegen.

Überschüssiges Oberflächenwasser ist vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Dabei ist das anfallende Oberflächenwasser von Stellplätzen und Zufahrten über die belebte Bodenzone zu versickern. Zur besseren Versickerung des Oberflächenwassers kann es hilfreich sein, eine versickerungsfähige Befestigung für Stellplätze und deren Zufahrten vorzusehen. Ggf. kann wegen der Bodenverhältnisse das Oberflächenwasser nicht immer vollständig zur Versickerung gebracht werden. Nur wenn nachgewiesen wird, dass das Oberflächenwasser vor Ort nicht vollständig versickert werden kann, besteht die Möglichkeit, das restliche Oberflächenwasser dem Regenwasserkanal zuzuführen.

4.8 Immissionsschutz

Mit dem Bebauungsplan ergibt sich bzgl. des Immissionsschutzes gegenüber dem bisherigen Zustand keine wesentliche Änderung. Die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung wird nicht geändert und die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dem bisher geltendem Zulässigkeitsmaßstab, so dass sich auch immissionstechnisch keine grundlegenden Änderungen gegenüber dem bisherigen Ist-Zustand ergeben. Eine schalltechnische Prüfung ist insofern erst anhand eines konkreten Bauvorhabens im Rahmen der Baugenehmigung notwendig, wenn z.B. dicht an dem gewerblichen Betrieb im Norden des Dorfes, eine neue Wohnbebauung entstehen sollte.

5. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Da der Bebauungsplan den sich aus der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Es werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben ermöglicht, die gemäß Anlage 1 des UVP-Gesetzes einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen bzw. vorprüfungspflichtig sind. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB) wird durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht ausgelöst. Da im Plangebiet neben landwirtschaftlicher Nutzung nur Wohnen und wohnverträgliche gewerbliche Nutzung zulässig sind, können schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG ausgeschlossen werden. Insofern sind die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB erfüllt.

Es werden bei den Festsetzungen nicht alle Voraussetzungen des § 30 (1) BauGB für einen qualifizierten Bebauungsplan erfüllt, weshalb hier ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB aufgestellt wird, d.h. neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben zusätzlich nach § 3 BauGB

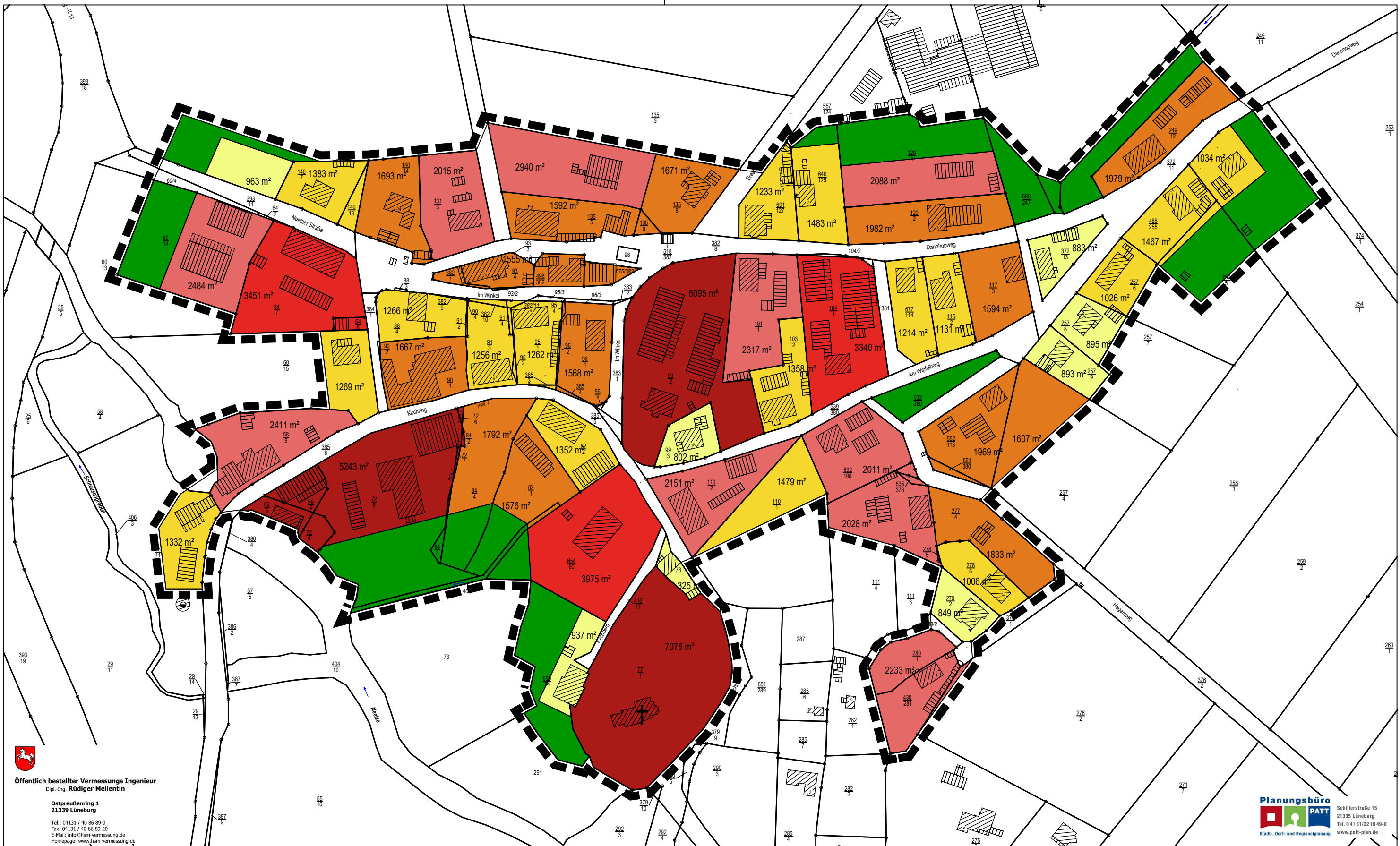
Am hat der Rat der Gemeinde Thomasburg beschlossen, den Bebauungsplan „Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift aufzustellen.

Am hat der Verwaltungsausschuss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB beschlossen.

Vom bis zum hat der Bebauungsplan-Vorentwurf frühzeitig ausgelegen. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom beteiligt und bis zum um eine Stellungnahme gebeten.

Am hat der Verwaltungsausschuss dem Entwurf zugestimmt und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Vom bis zum hat der Bebauungsplan-Entwurf öffentlich ausgelegen. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom beteiligt und gebeten bis zum eine Stellungnahme abzugeben.




Öffentlich bestellter Vermessungs Ingenieur
Dipl.-Ing. Rüdiger Mellentin

Ostpreußenring 1
21339 Lüneburg




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





Planungsbüro

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Legende

Grundstücksgröße

	≤ 1.000 m ²
	1.001 m ² - 1.500 m ²
	1.501 m ² - 2.000 m ²

	2.001 m ² - 3.000 m ²
	3.001 m ² - 4.000 m ²
	≥ 4.000 m ²
	Grünfläche

Gemeinde Thomasburg

Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan „Altdorf“

Bestandsplan:


Grundstücksgröße

Stand: Dezember 2022



M1:2000







Öffentlich bestellter Vermessungs Ingenieur
 Dipl.-Ing. Rüdiger Mellentin
 Ostpreußenring 1
 21339 Lüneburg
 Tel.: 04131 / 40 86 89-0
 Fax: 04131 / 40 86 89-20
 E-Mail: info@hsm-vermessung.de
 Homepage: www.hsm-vermessung.de




Planungsbüro

 Schillerstraße 15
 21335 Lüneburg
 Tel. 0 41 31/22 19 49-0
 www.patt-plan.de

Legende

Grundflächenzahl

-  ≤ 0,1
-  0,11 - 0,15
-  0,16 - 0,2

-  0,21 - 0,25
-  0,26 - 0,3
-  ≥ 0,31
-  Grünfläche

Gemeinde Thomasburg

Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan „Altdorf“

Bestandsplan:

Grundflächenzahl (GRZ)

Stand: Dezember 2022



M1:2000




Öffentlich bestellter Vermessungs Ingenieur
Dipl.-Ing. **Rüdiger Mellentin**







Ostpreußenring 1
21339 Lüneburg

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

Planungsbüro

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Legende

- | | |
|---|--|
|  Klinkerstein Rotton |  Putzfassade Weiß |
|  Klinkerstein Weißton |  Holz |
|  Klinkerstein Ockerton |  Fachwerk |

Gemeinde Thomasburg

Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan „Altdorf“

Bestandsplan:
Fassadenfarbe

Stand: Juli 2022



M1:2000




Öffentlich bestellter Vermessungs Ingenieur
Dipl.-Ing. Rüdiger Mellentin







Ostpreußenring 1
21339 Lüneburg

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

Planungsbüro

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Legende

	Rotton		Rot-Lilaton	FD	Flachdach
	Anthrazitton		Reetdach	SD	Satteldach
	Braunton			WD	Walmdach
	Grünton			KWD	Krüppelwalmdach

Gemeinde Thomasburg

Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan „Altdorf“

Bestandsplan:
Dachformen und Dachfarben

Stand: Juli 2022



M1:2000