



**Planzeichenerklärung**

1. Art der baulichen Nutzung

- SO Sondergebiet: "Ländliches Wohnen" (§ 11 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

3. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

4. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Siehe textliche Festsetzung Nr. 1, 2
- Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
- (4. textliche Festsetzungen Nr. 5.1 + 5.2)
- Flächen für bauliche Maßnahmen zum Schutz des Außenbereichs vor Verwehungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- (6. textliche Festsetzung Nr. 5.3)

**Textliche Festsetzungen**

1.1 Das Sondergebiet "Ländliches Wohnen" (SO Ländliches Wohnen) dient vorwiegend dem Wohnen sowie dem Wohnen mit Pferdehaltung.

Zulässig sind die in § 4 (2) BauNVO bezeichneten Arten von Nutzung sowie Pferdehaltung als Hobbyhaltung und landwirtschaftliche Nebenberufstellen einschließlich Pferdehaltung. (§ 11 BauNVO)

1.2 Innerhalb der mit X gekennzeichneten Fläche sind Wohnnutzungen unzulässig.

1.3 Kleinwindkraftanlagen sind als sonstige nicht störende Gewerbetriebe und als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Von öffentlichen Verkehrsflächen muss die Anlage einen Mindestabstand von 10 m erhalten. Die Höhe der Anlage darf 10 m (Bezugspunkt Oberkante über vorhandenem Gelände) nicht überschreiten. Die Zulässigkeit im Hinblick auf die Anforderungen des Schutzes vor Schall- und Lichtmissionen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a und Abs. 3 BauGB)

2. Es gelten folgende Mindestgrundstücksgößen:

- Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
- Doppelhaushälfte: mindestens 800 m<sup>2</sup>
- Doppelhausbauflur: mindestens 500 m<sup>2</sup>
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3. Im Plangebiet gilt die offene Bauweise: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Pro Einzel- und Doppelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig (d.h. in einer Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig). (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB)

4. Zulässigkeiten im Bestand

4.1 Bei Grundstücken, die kleiner als die festgesetzte Mindestgröße sind, ist die Vergrößerung des Grundstücks zulässig, wenn die bauliche Nutzung des Bestandes im Sinne des Bebauungsplans beibehalten wird, die Mindestgrundstückgröße der Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

4.2 Sofern Grundstücke vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit mehreren Einzel- oder Doppelhäusern bebaut waren, gilt für das betreffende Grundstück der Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

4.3 Sofern zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen ausgestattet waren, gilt als maximale Anzahl der Wohneinheiten der Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

5. Lärmschutz

5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss für alle Aufenthaltsräume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper entsprechend der nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (vom November 1989) definierten Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen.

5.2 In den Lärmpegelbereichen III und IV sind zudem durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohnbereiche im Inneren der Gebäude vor Lärm durch Verkehrsmittel, Schallschutzmaßnahmen, Schall- oder Schwingungsübertragung zu schützen. Sofern die Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

5.3 Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind als Schlafräume zu beurteilen. Für verbleibende Schlafräume und Kinderzimmer zur lärmzugewandten Seite sind Lüftungsanlagen für die Be- und Entlüftung vorzusehen. Die Schalldämmung der Lüftungsleitungen ist so auszuwählen, dass das gegenüberere resultierende Schalldämm-Maß nach DIN 4109 den geforderten Schalldämm-Maß des betrachteten Raumes nicht unterschreitet wird.

5.3 Für den Außenbereich einer Wohnung ist in der gekennzeichneten Fläche durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung von tags kleiner 60 dB(A) erreicht wird. Von dieser Maßnahme kann abgesehen werden, wenn bereits ein Außenbereich auf die lärmabgewandte Gebäudeseite orientiert wird.

5.4 Ausnahmen von den Festsetzungen 5.1.-5.3 können zugelassen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

6. Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 50 cm und mehr, gemessen in 1 m Höhe über Geländeerfläche sind zu erhalten und bei Abgängigkeit auf demselben Grundstück durch mindestens 3 x verschulte Laubbäume gleicher Art nachzuführen.

7. Einfriedungen dürfen zu den Straßenverkehrsflächen und zu dem Landschaftsschutzgebiet eine Höhe von maximal 1,20 m über den vorhandenen Gelände nicht überschreiten. Allgemeinere Einfriedungen aus Naturbeläuben zum Landschaftsschutzgebiet am Nord- und Ostrand des Plangebietes.

8. Die unbelasteten Niederschlagswasser sind, sofern sie nicht in Zisternen als Brauchwasser gespeichert und genutzt werden, auf den Grundstücken zurückzuführen (returmah gestaltet Mülden, Teiche etc.) und dort zu versickern. Sollte eine Versickerung nachweislich, z.B. aufgrund der Bodenverhältnisse, nicht möglich sein, so sind sie über den Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.

- naturfarbene, bzw. in gedeckten Rot-Rotbraunönen gestrichene Holzverkleidungen (Farbempfehlung Rot-Rotbraun Tone RAL 3003, 3004, 3011, oder ähnliche, Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig. Die Einfürde des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 17.08.2015 bis 14.09.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Garstorf, den 13.6.2016

gez. H. Jagau

- Bürgermeister -

**Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.12.2016 im Amtsblatt Nr. 50 für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden.

**Erneute öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Garstorf hat in seiner Sitzung am 01.02.2016 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen lassen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 29.2.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Die geänderten Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung sind ab dem 03.02.2016 im Amtsblatt Nr. 44 vom 03.02.2016 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Garstorf, den 13.6.2016

gez. H. Jagau

- Bürgermeister -

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Garstorf, den 13.6.2016

gez. H. Jagau

- Bürgermeister -

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Garstorf hat den Bebauungsplan "Am Wiesengrund" mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.6.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Garstorf, den 13.6.2016

gez. H. Jagau

- Bürgermeister -

**Mängel der Abwägung**

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

Garstorf, den 13.6.2016

gez. H. Jagau

- Bürgermeister -

**Ausfertigung**

Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 4.8.2015 ersichtlich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 17.08.2015 bis 14.09.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Garstorf, den 13.6.2016

gez. H. Jagau

- Bürgermeister -

**Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.12.2016 im Amtsblatt Nr. 50 für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden.

**Erneute öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Garstorf hat in seiner Sitzung am 01.02.2016 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen lassen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 29.2.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Die geänderten Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung sind ab dem 03.02.2016 im Amtsblatt Nr. 44 vom 03.02.2016 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Garstorf, den 13.6.2016

gez. H. Jagau

- Bürgermeister -

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Garstorf, den 13.6.2016

gez. H. Jagau

- Bürgermeister -

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Garstorf hat den Bebauungsplan "Am Wiesengrund" mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.6.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Garstorf, den 13.6.2016

gez. H. Jagau

- Bürgermeister -

**Mängel der Abwägung**

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

Garstorf, den 13.6.2016

gez. H. Jagau

- Bürgermeister -

**Ausfertigung**

Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

**Gemeinde Garlstorf**  
Landkreis Harburg

**Bebauungsplan "Am Wiesengrund"**  
mit örtlicher Bauvorschrift

**ABSCRIFT**

