

Planzeichenerklärung

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

- MD** Dorfgebiete (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)
- z.B. 0,2 Grundflächenzahl (GRZ) (siehe textliche Festsetzung Nr. 2 und 3)
- z.B. F = Mindestgrundsstücksgröße 1.000 m² 1.000 m² (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2 und 4)

2. Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für Gemeinbedarf**
- Zweckbestimmung:**
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**
- Feuerwehr**

3. Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Trafostation**

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche**
- Zweckbestimmung:**
- EH** Ehrenmal
- Private Grünfläche** Zweckbestimmung siehe Pläneinschrieb bzw. nachstehendes Symbol
- EH** Eichenhain
- EM** Ehrenmal

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Landschaftsschutzgebiet "Garlstorfer Wald und weitere Umgebung" (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

6. Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

7. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Nachrichtlich

- Ortsdurchfahrtsgrenzen**
- VE T** Vollerwerbsbetriebe mit Tierhaltung (Bestandsdarstellung)
- VE** Vollerwerbsbetriebe ohne Tierhaltung (Bestandsdarstellung)
- NE** Nebenwerbsbetriebe (Bestandsdarstellung)

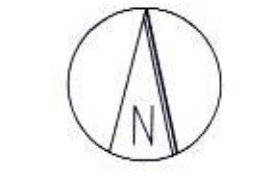
Hinweise

1. Maßgebend sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002), die **Bauutzungsverordnung** (BauVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993), die **Planzeichenerverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990, die **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.02.2003, das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 25.03.2002 und das **Niedersächsische Naturschutzgesetz** (NNatG) in der Fassung vom 11.04.1994 (zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.09.2002).
2. Aufgrund der historischen Ortslage und der Vielzahl der ehemaligen Nutzungen sind Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht auszuschließen. Die Flurstücke mit Altlastenverdacht sind beim Landkreis Harburg einzusehen.
3. Gemäß § 13 NDSchG wird darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten an einer Stelle, von der man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Kulturdenkmale befinden, von der Denkmalbehörde (Landkreis Harburg) genehmigt werden müssen. Gemäß § 14 NDSchG wird darauf hingewiesen, daß bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlaß zu der Annahme gegeben ist, daß sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Denkmalbehörde (Landkreis Harburg), die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen ist.

Gemeinde Garlstorf

Bebauungsplan "Dorf" mit örtlicher Bauvorschrift

M. 1 : 2.000



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) beschlossen der Rat der Gemeinde Garlstorf den Bebauungsplan „Dorf“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Garlstorf, den 28.09.2004

Gemeinde Garlstorf (Siegel)
 gez. H. Jagau (Jagau)
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Garlstorf hat in seiner Sitzung am 15.08.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans „Dorf“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.05.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
 Garlstorf, den 28.09.2004
 gez. H. Jagau (Siegel)
 Bürgermeister

Inkrafttreten
 Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.04. im Amtsblatt Nr. 28 für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 22.07.04 rechtsverbindlich geworden.
 Garlstorf, den 15.11.04
 gez. H. Jagau (Siegel)
 Bürgermeister

Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Garlstorf, Flur 1-4
 Maßstab: 1 : 2000
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht-gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.07.1994, Nds. GVBl. S. 300).
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.04.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Winsen (Luhe), den 26.10.2004
 i. A. gez. Maack
 Vermessungsoberrat (Siegel)
 Katasteramt

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
 Garlstorf, den
 Bürgermeister

Mängel der Abwägung
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Garlstorf, den
 Bürgermeister

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
 Planungsbüro Patt + Stöhr GbR
 Bahnhofstraße 1
 21337 Lüneburg
 Tel.: 0 41 31 / 89 18 02 - 0
 Fax: 0 41 31 / 89 18 02 - 9
 E-mail: info@patt-stoehr.de
 Lüneburg, den 21.09.04
 gez. F. Patt
 Planverfasser

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde Garlstorf hat in seiner Sitzung am 19.04.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
 Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12.05.2004 bis 14.06.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Garlstorf, den 28.09.2004
 gez. H. Jagau (Siegel)
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Garlstorf hat den Bebauungsplan „Dorf“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.07.2004 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Garlstorf, den 28.09.2004
 gez. H. Jagau (Siegel)
 Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der MD-Gebiete sind sonstige Wohngebäude nach § 5 (2) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen wird.
2. Bei Grundstücken, die kleiner als die festgesetzten Mindestgrundsstücksgrößen sind, und die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bebaut waren gilt als Mindestgrundsstücksgröße der Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Sofern die bereits vorhandene GRZ zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses höher als die festgesetzte war, gilt für das betroffene Grundstück die GRZ des derzeitigen Bestandes.
3. In den MD-Gebieten ist eine Überschreitung der allgemein zulässigen GRZ bis zu 0,4 bzw. bis zur GRZ zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zulässig, wenn die Überschreitung landwirtschaftlichen Zwecken oder einer nachfolgenden, oder zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden gewerblichen Nutzung dient.
4. Innerhalb des Bebauungsplanes sind pro Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig. Soweit zusätzliche Wohneinheiten auf einem Grundstück errichtet werden sollen, muß für jede Wohneinheit das Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche pro Wohneinheit mindestens 800 m² (im MD 1 / MD 2-Gebiet) bzw. mindestens 1.000 m² (im MD 3 / MD 4-Gebiet) pro Wohneinheit betragen. Sollen landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken umgenutzt werden, sind pro Gebäude mehr als zwei Wohnungen zulässig, wenn gewährleistet ist, daß das Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche pro Wohneinheit mindestens 400 m² (im MD 1 / MD 2-Gebiet) bzw. mindestens 500 m² (im MD 3 / MD 4-Gebiet) pro Wohneinheit beträgt. Sofern zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen ausgestattet sind, bzw. das Verhältnis Wohneinheit / anrechenbare Grundstücksfläche weniger als 1 / 800 m² (im MD 1 / MD 2-Gebiet) bzw. 1 / 1.000 m² (im MD 3 / MD 4-Gebiet) beträgt, gilt als maximale Anzahl der Wohneinheiten der Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.
5. Laubbäume mit einem Stammdurchmesser ab 40 cm, gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberfläche sind zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind diese auf dem selben Grundstück durch mindestens 3 x verschulte Laubbäume gleicher Art nachzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
6. Wird ein bisher baumloses Grundstück mit einem (Wohn)Gebäude bebaut, so ist auf diesem Grundstück pro 800 m² ein großwüchsiger, hochstämmiger Laubbau (z.B. Eiche, Linde, Kastanie) zu pflanzen und zu erhalten und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen (weitere Pflanzempfehlungen siehe Anlage zur Begründung).

Örtliche Bauvorschrift

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 91 und 98 NBauO

§ 1 Allgemeine Anforderungen an Gebäude

- (1) Die Ansichtsflächen der Außenwände der Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen Ziegelmauerwerk (RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016) herzustellen. Fachwerk ist mit einer Ausfuchung aus entsprechendem roten bis rotbraunen Ziegelmauerwerk ebenfalls zulässig. Holzhäuser sind nur mit Holzverkleidungen in senkrechter Ausführung und nur in naturfarbenen Farbtonen zulässig. Naturfarbene, bzw. in gedeckten Grün-, Braun- oder Grautönen gestrichene Holzverkleidungen für untergeordnete Bauteile wie Giebeldreiecke und Gauben sind zulässig. Dabei gelten folgende Farbtonen: Grün Töne: RAL Nr. 6001, 6002, 6004, 6005 oder ähnliche, Braun Töne: RAL Nr. 8001, 8007, 8011 oder ähnliche, Grau Töne: RAL Nr. 7016, 7022, 7031 oder ähnliche. Die Verwendung anderer Materialien für untergeordnete Anschlußpunkte und Details, die konstruktiv als notwendig begründet sind, ist zulässig. Für Gauben ist eine Schindelbekleidung ebenfalls zulässig. Für bestehende Gebäude, die nicht diesen Regeln entsprechen, sind Anbauten im bisherigen Material zulässig.
- (2) Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer oder als Walmdächer auszubilden. Dachneigungen unter 30° und über 50° sind nicht erlaubt. Krüppelwälm mit einer Dachneigung bis zu 60° sind zulässig. Bei Walmdächern muß die Firstlänge mindestens 60 % der parallel zum First verlaufenden Trauflänge betragen. Diese Vorschrift gilt nicht für landwirtschaftliche Gebäude.
- (3) Zulässig für die unter Absatz 2 genannten Dächer sind nur Dachpfannen mit den Farbtonen in rot- bis rotbraun (RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016) und dunkelanthrazit (RAL Nr. 7015 oder 7016) sowie Reetdeckung. Nicht zulässig als Dachdeckungsmaterialien sind Kunststoff, Dachpappe und Metall sowie hochglänzende (glasierte oder engobierte) Dachpfannen. Ausnahmen für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude unter Beachtung der in Satz 1 genannten Farbtonen sind zulässig. Die Dachflächen dürfen nur mit einem Material gedeckt werden. Solartechnische Anlagen sind allgemein zulässig.
- (4) Nebengebäude müssen sich in Gestalt und Material dem Hauptgebäude anpassen. Holzverkleidungen im Sinne des (1) Satz 3 und sowie begrünte mindestens 20° geneigte Dächer sind für Nebengebäude ebenfalls zulässig. Für Gebäude nach § 12 Abs. 1 NBauO (ohne alleseitig geschlossene Doppelgaragen und Garagenanlagen) sind Flachdächer zulässig.
- (5) Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als 2/3 der dazugehörigen Trauflänge sein. Ihre Höhe darf 1/3 der Gesamthöhe des Daches von Traufe bis First nicht überschreiten. Der lichte Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muß mindestens 1,20 m betragen. Dachgauben sind innerhalb einer Dachfläche einheitlich zu gestalten. Fenster in den Dachgauben sind mit stehenden oder quadratischen Formaten auszubilden.

§ 2 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und, sofern sie an Gebäuden angebracht werden, nur im Erdgeschoß an der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudesseite zulässig.
- (2) Werbeanlagen an Gebäuden haben sich der Fassadengestaltung unterzuordnen.
- (3) Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind unzulässig.

§ 3 Ausnahmen

Die Vorschriften des § 1 Nr. 1 – 3 gelten nicht für Wintergärten. Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 1 + 2 dieser Satzung sind gemäß § 56 (2) NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 bis 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.