

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)
	1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauNVO) 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)

	2.5. Grundflächenzahl
	2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
	2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß

- Bauweise, Baugrenzen**
 (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

	3.1. Offene Bauweise
	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)
--	---

- 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)

- Bauabschnitte**

	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 § 38 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Thomasburg in seiner Sitzung am 23.03.2023 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 31.03.2023
 gez. D. Schröder
 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 Erdgeschossflurfußbodens. 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 Erdgeschossflurfußbodens 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 ideeller 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 Versickerung 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 Brauchwasserentwertung 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	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigiffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Qualität: Strauch: 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm Höhe, Heister: 2x verpflanzt, 150 - 200 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	
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Malus (in Sorten)	Zierapfel
Prunus avium	Kirsche
Prunus serrulata	
Prunus cerasifera in Sorten (ungefüllt)	
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 Drahtboallierung, 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 Aufhängungen 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 im 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)

Ergänzende textliche Festsetzung

- Grünordnung, Belange des Umweltschutz und Naturschutzes**
 Eine Teilfläche des Kompensationspools der Gemeinde Thomasburg auf dem Flurstück 231/1 der Flur 1, Gemarkung Thomasburg von 1.409 m² wird den Eingriffen in Fläche, Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 "Vor der Furth II" 3. Bauabschnitt mit ÖBV zugeordnet.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB, § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB, § 15 Abs. 2 BNatSchG)

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.

Verfahrensvermerke - Ursprüngliches Verfahren

Planunterlage
 Kartengrundlage: ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)
 Maßstab: 1 : 1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 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 nur zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den 30.03.2023
 gez. Mellentin
 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@planung.de.

Lüneburg, den 28.03.2023
 gez. S. Wübbenhorst
 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 06.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Thomasburg, den 31.03.2023
 gez. D. Schröder
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Thomasburg hat in seiner Sitzung am 19.12.2022 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 05.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Vor der Furth II" 3. Bauabschnitt und die Begründung haben vom 13.01.2023 bis einschließlich zum 13.02.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Thomasburg, den 31.03.2023
 gez. D. Schröder
 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 23.03.2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Thomasburg, den 31.03.2023
 gez. D. Schröder
 Bürgermeister

Inkrafttreten
 Der Bebauungsplan Nr. 7 "Vor der Furth II" 3. Bauabschnitt ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.04.2023 im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg (Nr. 4/2023) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 7 "Vor der Furth II" 3. Bauabschnitt ist damit am 17.04.2023 rechtsverbindlich geworden.

Thomasburg, den 20.04.2023
 gez. D. Schröder
 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

Verfahrensvermerke - Ergänzendes Verfahren gem. § 214 BauGB

Beschluss eines ergänzenden Verfahrens
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Thomasburg hat in seiner Sitzung vom 30.05.2024 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 7 "Vor der Furth II" 3. Bauabschnitt mit örtlicher Bauvorschrift ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Grund für das ergänzende Verfahren ist das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 wonach § 13 b BauGB nicht mit Unionsrecht vereinbar ist (BVerwG 4 CN 3.22). Da der Bebauungsplan Nr. 7 "Vor der Furth II" 3. Bauabschnitt mit örtlicher Bauvorschrift im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltschuldprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ohne einen Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt worden ist, besteht die Gefahr, dass er an einem beachtlichen materiellen Fehler leiden könnte.

Der Beschluss zur Durchführung eines ergänzenden Verfahrens wurde am
 ortsüblich bekannt gemacht.

Thomasburg, den
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde Thomasburg hat in seiner Sitzung am dem ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Vor der Furth II" 3. Bauabschnitt mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 214 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 mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung nebst Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 214 BauGB öffentlich ausgelegen.

Thomasburg, den
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Thomasburg hat den ergänzten Bebauungsplan Nr. 7 "Vor der Furth II" 3. Bauabschnitt mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Thomasburg, den
 Bürgermeister

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss zum ergänzten Bebauungsplan Nr. 7 "Vor der Furth II" 3. Bauabschnitt mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg (Nr.) bekannt gemacht worden.

Der ergänzte Bebauungsplan Nr. 7 "Vor der Furth II" 3. Bauabschnitt mit örtlicher Bauvorschrift mit Begründung und Umweltbericht tritt gemäß Beschluss des Rates der Gemeinde Thomasburg vom RÜCKWIRKEND zum 17.04.2023 (Datum der ursprünglichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses) gem. § 214 Abs. 4 BauGB in Kraft.

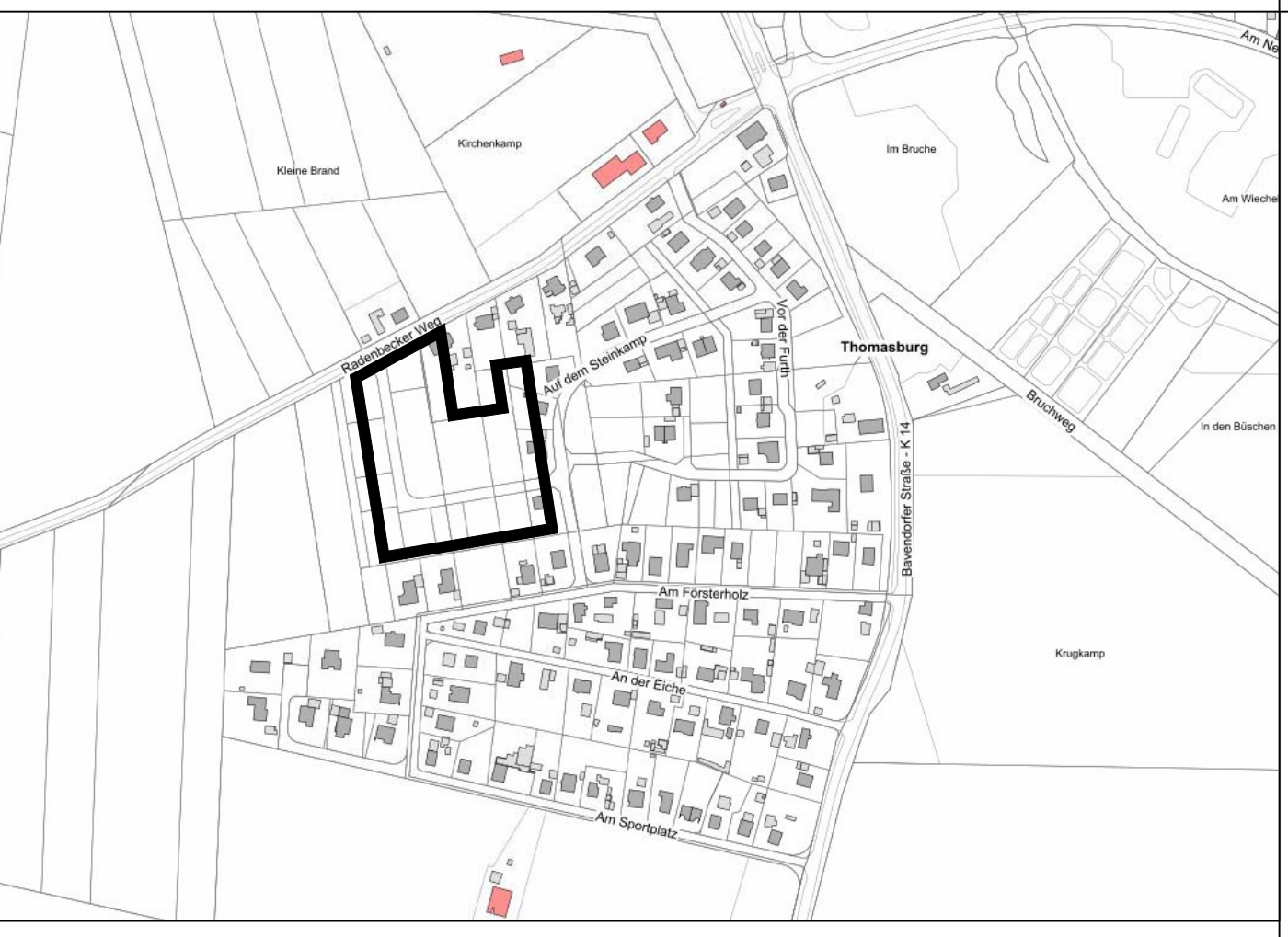
Thomasburg, den
 Bürgermeister

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

Thomasburg, den
 Bürgermeister

Mängel in der Abwägung
 Innerhalb von einem Jahr nach der erneuten Bekanntmachung des ergänzten Bebauungsplanes Nr. 7 "Vor der Furth II" 3. Bauabschnitt mit örtlicher Bauvorschrift sind beachtliche Mängel in der Abwägung des ergänzenden Verfahrens nicht geltend gemacht worden.

Thomasburg, den
 Bürgermeister



Gemeinde Thomasburg

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

Entwurf zum ergänzenden Verfahren

Bearbeiter: Troschke, Wübbenhorst	Datum: 31.05.2024	M 1 : 1.000
gezeichnet: Troschke	Planformat: 841 x 841 mm	

BÜRO MEHRING STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG
 Inh. Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst
 Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg
 Tel.: 04131 400 488-0 mehring@planung.de
 www.stadt-und-landschaftsplanung.de