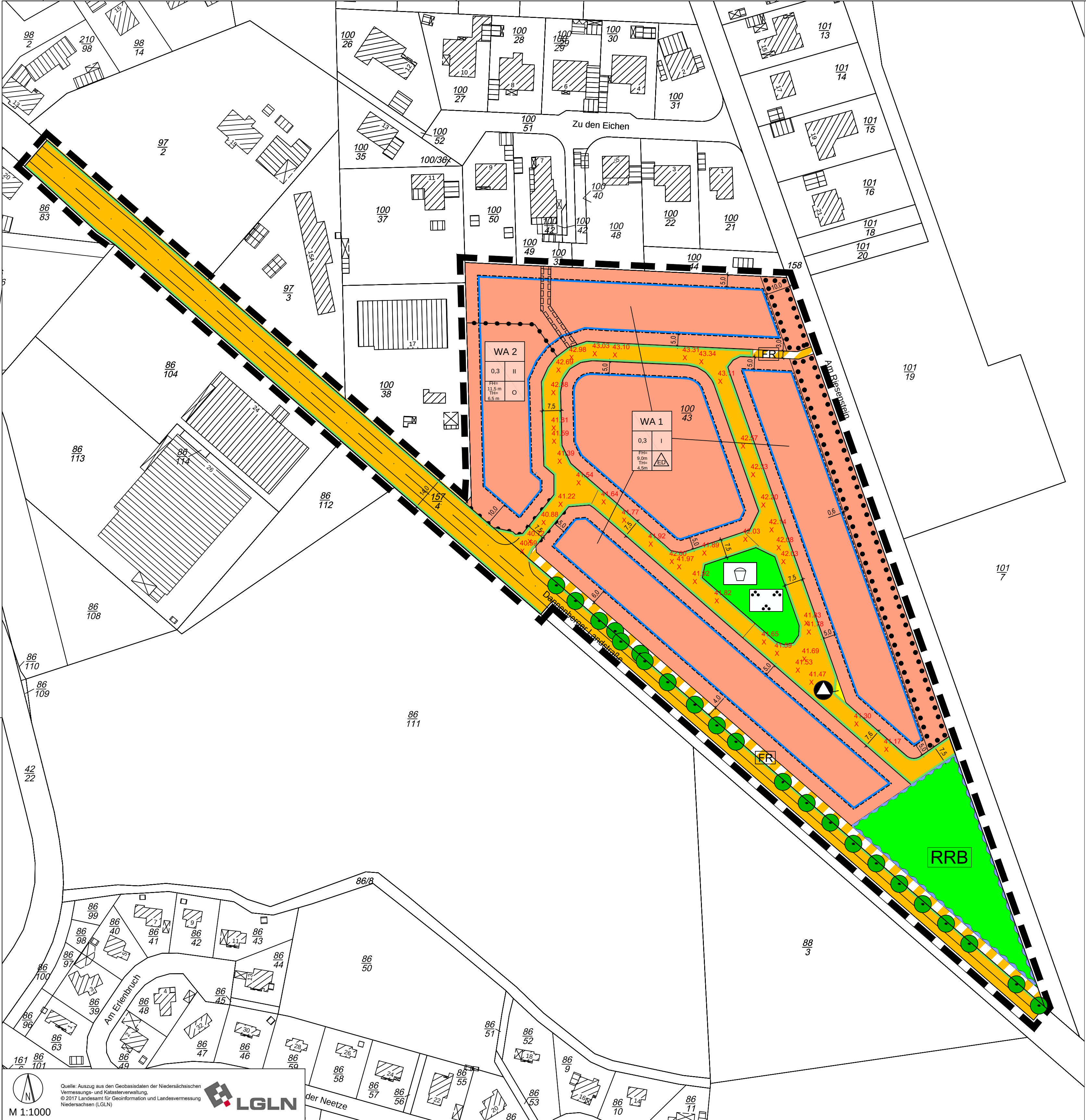
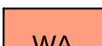
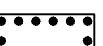




Planzeichenerklärung			
1. Art der baulichen Nutzung			
	Allgemeine Wohngebiete		
2. Maß der baulichen Nutzung			
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)		
z.B. I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		
z.B. FH= 9,0m	max. Höhe der baulichen Anlagen in m über OKFF; hier: Firsthöhe (FH) (siehe textl. Festsetzungen 1.3)		
z.B. TH= 4,5m	max. Traufhöhe unterer Bezugspunkt: Oberkante Fertigfußboden (OKFF) oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt von OK Dachhaut und Außenwand (siehe textl. Festsetzungen 1.3)		
3. Bauweise, Baugrenzen			
	Baugrenze		
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		
	offene Bauweise		
4. Verkehrsflächen			
	Straßenverkehrsflächen		
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:		
	Fuß- und Radweg		
	Ein- + Ausfahrtverbot		
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung			
	Versorgungsfläche Abfall		
6. Grünflächen			
	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung siehe planeinschrieb		
	Parkanlage		
	Spielplatz		
	Regensickerbecken		
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses			
	Flächen für Maßnahmen zur Regenrückhaltung und -versickerung		
8. 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		
	Bäume mit Erhaltungsgebot		
9. Sonstige Planzeichen			
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes		
	Maßgebliche Deckenhöhe Fahrbahnoberkante		
	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Energieversorgung Dahlenburg-Bleckede AG		

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1 (5 und 6) BauNVO)
 - Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1 sind für Einzelhäuser zwei Wohneinheiten und für Doppelhaushälften jeweils nur eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - Die zulässige Sockelhöhe (OKFF) wird auf max. 0,2 m über dem höchsten Höhenfestsetzungspunkt des an das Grundstück angrenzenden Planstraßenabschnitts festgesetzt. Von der Festsetzung der Sockelhöhe (OKFF) können Ausnahmen bedingt durch besondere Geländeverhältnisse zugelassen werden. Das gegebene Maß von 0,2 m darf bei diesen Ausnahmen insoweit überschritten werden, bis der ohne Auffüllung vorhandene, höchste an das Gebäude grenzende Geländepunkt mit der Sockelhöhe (OKFF) übereinstimmt. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen**
 - Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen sind nur in einem Abstand von mind. 5 m zu Straßenverkehrsflächen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 - Pro Grundstück sind nur eine Zu- / Ausfahrt in einer Breite von max. 3,50 m, sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,50 m jeweils gemessen an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Bei gemeinsam genutzten Zufahrten auf Doppelbaugrundstücken und bei Zufahrten auf Stellplatzanlagen im Bereich der Wohngebiete mit offener Bauweise darf die Zufahrtsbreite zur öffentlichen Verkehrsfläche maximal 5,00 m betragen. (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB).
- Oberflächenentwässerung**
 - Unbelastete Niederschlagswasser sind, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, auf den Grundstücken zu verdunsten und zu versickern. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwasser ist zulässig. (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nm. 16 + 20 BauGB)
- Grünordnung**
 - Die öffentlichen Grünfläche „Regensickerbecken“ ist naturnah auszubilden. Neu entstehende Uferbereiche sind gruppenartig und abschnittsweise unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten mit standortgerechten Laubbäumen gemäß Pflanzliste 1 bis 3 zu bepflanzen. In den übrigen Bereichen ist eine Begrünung mit einer standortgemäßen Grasmischung mit einander folgenden Blühperioden für wechselfeuchte Standorte vorzunehmen. (§ 9 (1) Nm. 20 und 25 BauGB)
 - Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu pflegen und zu erhalten. Die Gehölze sind bei Abgängigkeit durch Gehölze gleicher Art oder durch Gehölze gemäß Pflanzliste 1 bis 2 zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind entlang der Planstraßen insgesamt mindestens 20 klein- bis mittelkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 bis 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Örtliche Bauvorschrift

(§ 9 Abs. 4 und 6 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

- Dächer von Hauptgebäuden**
 - Es sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel der gegenüberliegenden Dachflächen zulässig. Der Neigungswinkel der Hauptdachflächen wird zwischen 30° und 50° festgesetzt.
 - Als Dachdeckungsmaterial sind nur Tonplatten oder Betondachsteine mit nicht glänzender Oberfläche zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig. Für Wintergärten dürfen auch andere Materialien verwendet werden.
 - Als Farbtöne des Dachdeckungsmaterials sind nur rot bis rotbraun (Empfehlung RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche) sowie anthrazit (Empfehlung RAL Nr. 7015, 7016 oder ähnliche) zulässig. Dies gilt nicht für Wintergärten und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.
- Außenwände von Hauptgebäuden**

Als Material für die Ansichtflächen der Außenwände sind nur zulässig:

 - Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in den Farbtönen rot bis rotbraun, (Empfehlung: RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016)
 - sichtbares Holzwerk; Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in den Farbtönen Rot bis Rotbraun (Farbempfehlung s.o.),
 - Holz in braunen Tönen,
 - Holzverschalungen auch in grauen und dunkelgrünen Tönen
 - Wintergärten aus Glas sind zulässig
- Einfriedungen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max.1,50 m als Holzzäune ohne Sockel oder als Hecken oder bis zu einer Höhe von 1,00 m als Feldsteinmauern zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Deckenhöhe des nächstgelegenen Planstraßenabschnitts.
- Notwendige Stellplätze**

Bei Einzel- oder Doppelhausbebauung sind für jede Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen. Innerhalb des Wohngebiets WA 2 sind bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen.
- Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind ausschließlich als Eigenwerbung an der Stätte der Leistungserbringung und bis zu einer Flächengröße von maximal 1 m² zulässig. Je Gebäude und Grundstück darf nur eine Werbeanlage angebracht werden. Bei leuchtenden oder ange-leuchteten Werbeanlagen sind grelles, farbiges und wechselndes Licht unzulässig. Leuchtende Werbeanlagen sind aus Artenschutzgründen zwischen 20 Uhr abends und 6 Uhr morgens auszuschalten
- Ausnahmen**

Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 1 - 3 dieser Satzung sind gemäß § 66 Abs. 5 zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Pflanzlisten

Pflanzenliste 1: Laubbäume	Arten und Qualitäten	
Feldahorn	Acer campestre	12 - 14
Spitzahorn	Acer platanoides	12 - 14
Sandbirke	Betula pendula	10 - 12
Hainbuche	Carpinus betulus	12 - 14
Baumhasel	Corylus colurna	12 - 14
Weißdorn	Crataegus monogyna	12 - 14
Rotdorn	Crataegus laevigata	12 - 14
Esche	Fraxinus excelsior	12 - 14
Mehlbeere	Sorbus aria	12 - 14
Schwedische Mehlbeere	Sorbus aucuparia	12 - 14
Vogelkirsche	Prunus avium	12 - 14
Winterlinde	Tilia cordata	12 - 14
Flatterulme	Ulmus laevis	12 - 14

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Hochstamm, aus extra weitem Stand, dreimal verschult (3 x v.), je nach Art mit oder ohne Ballen, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang: siehe Angaben in Tabelle (in cm).

Pflanzliste 2: Obstbäume

- Äpfel: Altländer Planckuchenaepfel / Finkenwerder / Herbstprinz / Gravensteiner / Holsteiner Cox / Jacob Lebel / Ingrid Marie / Martini / Ruhm von Kirchwerder / Uelzener Caville / Celler Dickstiel / Bieserfelder Renette / Seestemüher Zitronenaepfel / Wohlschmecker aus Verland / Weißer Klarapfel / Stahls Winterprinz
- Birnen: Bunte Julibime / Gute Graue / Clapps Liebling / Köstliche von Charneu / Williams Christ
- Zwetschen: Hauszwetsche / Gelbe Eierflaume

Pflanzliste 3: Sträucher

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Gemeines Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildbirne	(Pyrus pyraister)
Schwarze Johannisbeere	(Ribes nigrum)
Hundsrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Strauch, zweimal verschult (2 x v.), Höhe 60-100 cm

Hinweise

- Rechtsgrundlagen**

Maßgebend sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113), die **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), die **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253), das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) und das **Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAGB-NatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)
- Denkmalpflege**

Gemäß § 14 NDSchG ist 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 Untere Denkmalschutzbehörde, die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen.

Im Zuge der Einrichtung der Baustraßen sind Prospektionen durchzuführen, um das Areal auf mögliche Bodenfunde zu überprüfen. Umfang und Lokalisierung der Prospektionsschnitte sind mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen.
- Kampfmittel**

Beim Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover umgehend zu informieren.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 10 i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Verwaltungsausschuss des Flecken Dahlenburg den Bebauungsplan Nr. 23 „Dannenberger Landstraße - Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Dahlenburg, den
- Bürgermeisterin - - Gemeindedirektor -

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss des Flecken Dahlenburg hat in seiner Sitzung am 29.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Dannenberger Landstraße - Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Dahlenburg, den
- Gemeindedirektor -

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Buedorf, Flur 2
Maßstab: 1 : 1.000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Juni 2017). 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, den
LGLN Lüneburg
- Katasteramt Winsen (Luhe) -

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Dannenberger Landstraße - Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro PATT
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
Fax 0 41 31/22 19 49-9
www.patt-plan.de

Lüneburg, den
- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Dahlenburg hat in seiner Sitzung am 04.06.2019 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 ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dahlenburg, den
- Gemeindedirektor -

Satzungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Dahlenburg hat den Bebauungsplan Nr. 23 „Dannenberger Landstraße - Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dahlenburg, den
- Gemeindedirektor -

Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 „Dannenberger Landstraße - Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift wird hiermit ausfertigt.

Dahlenburg, den
- Gemeindedirektor -

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Dahlenburg, den
- Gemeindedirektor -

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.

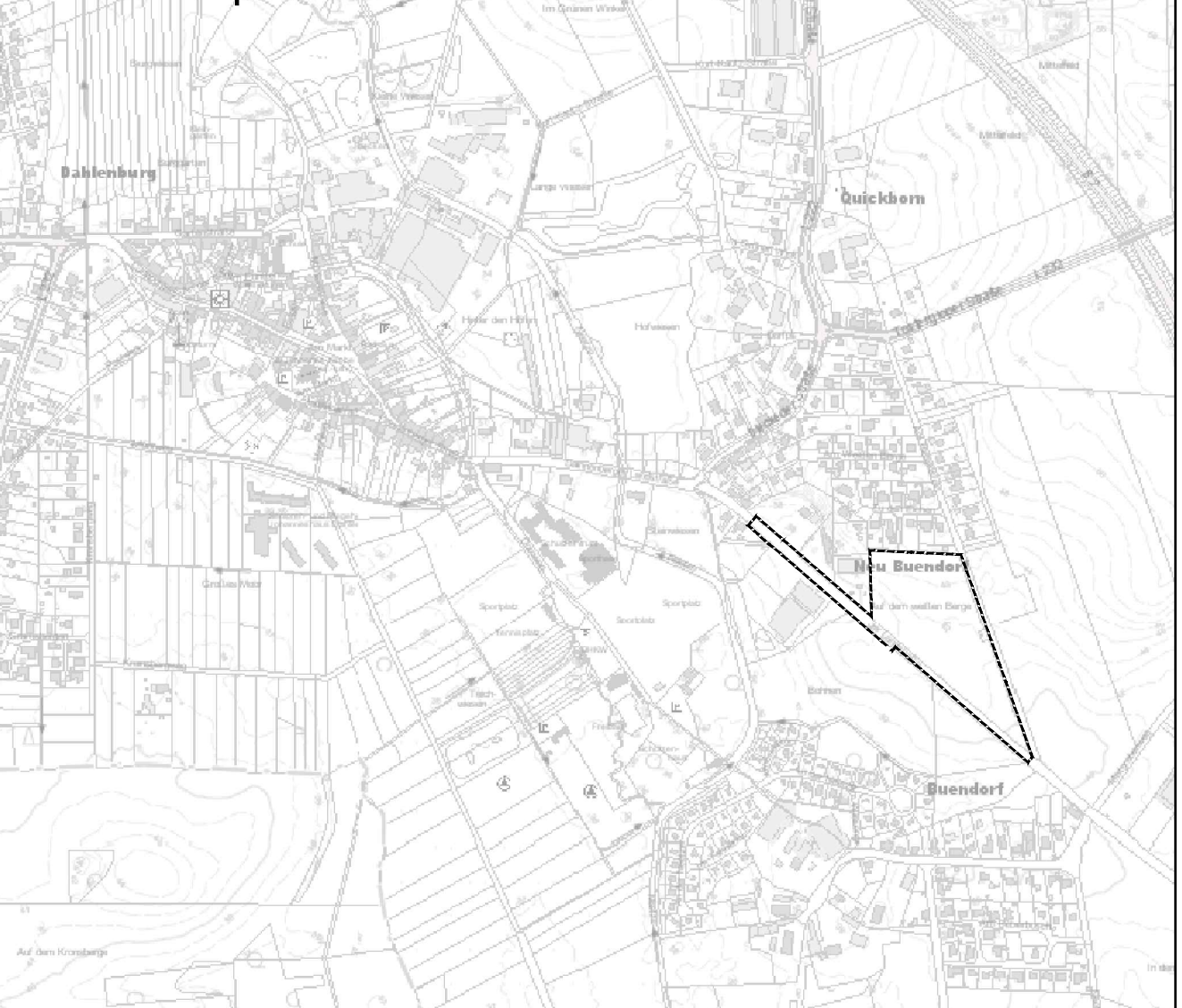
Dahlenburg, den
- Gemeindedirektor -

Mängel der Abwägung

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

Dahlenburg, den
- Gemeindedirektor -

Übersichtsplan M 1 : 10.000



Flecken Dahlenburg Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 23 "Dannenberger Landstraße - Nord"

mit örtlicher Bauvorschrift

Satzung

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