



- ### PLANZEICHENERKLÄRUNG
- (Planzeichenverordnung - PlanZV)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauVG, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - z. B. WA 1 Allgemeines Wohngebiet I (Bezeichnung)
 - 1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen max. 2 Wohnungen je Wohngebäude bei Einzelhäusern/ max. 1 Wohnung je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) bei Doppelhäusern
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauVG, § 16 BauNVO)
 - z. B. 0,25 Grundflächenzahl
 - z. B. TH 6,0 Zahl der Vollgeschosse
 - z. B. TH 11,5 Traufhöhe, als Höchstmaß
 - z. B. FH 11,5 Firsthöhe, als Höchstmaß
 - Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauVG, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o 3.1. Offene Bauweise
 - 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.5. Baugrenze
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauVG)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
 - Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs.1 Nr.12 und Abs.6 BauVG)
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Zeichenerklärung**
 - Beleuchtung, elektrisch
 - Hydrant mit Absperrschieber
 - Schacht, Symbol
 - Sinkkasten, Gully, Plazierung mittig
 - Wasserschieber, Symbol
 - Quadrat
 - Planplatz, Symbol
 - Höhrenpunkt, Geländepunkt
 - Schieber, Gas
 - Kanaldeckel, rund, Schmutzwasser
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)
 - 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit Bezeichnung der Teilfläche
 - 13. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
 - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Bezeichnung der Teilfläche (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
 - 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 u. § 41 Abs.2 u. § 213 BauGB)
 - Erhaltung; Bäume
 - 15. Sonstige Planzeichen**
 - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
 - 15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - VI. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
 - 1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 6 ist eine mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche vorgesehen.
 - 2. Die im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1,1 mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - VII. Grünordnung**
 - 1. In den Straßenverkehrsflächen sind mindestens 8 Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 1 zu verwenden. Bei Abgang ist eine artgleiche Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Pflanzenliste 1: Acer composte, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Alnus glutinosa, Betula pendula, Cornus betulus, Quercus robur, Sorbus aucuparia
 - Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Schwarz-Ele, Sand-Birke, Harleibuche, Stiel-Buche, Eberesche
 - 2. Auf der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten. Gehölze sind bei Abgang artgleich zu ersetzen (Straucher: verpflanzt, 100 cm bis 150 Höhe, Bäume als Heister, 150cm bis 200 cm Höhe). § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
 - 3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 4.1, WA 4.2 und WA 3 ist die Geländeoberfläche ausgehend von der nordwestlichen Baugrenze bis an die Grenze der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern in Form einer auf die bestehende Geländeoberfläche abfallenden Böschung anzugleichen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - 4. Die als zu erhalten festgesetzten Einzelebäume (Eichen) sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind bei Abgang durch die Anpflanzung von Quercus robur (Stiel-Eiche, Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballerung, Stammumfang 16-18 cm) zu ersetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
 - 5. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5.1, 5.2 und WA 6 ist die Geländeoberfläche im Kronenrandtradius der als zu erhalten festgesetzten Bäume vom Kronenrand zum Stamm hin in Form einer auf die bestehende Geländeoberfläche abfallenden Böschung anzugleichen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - VIII. Artenschutz**
 - 1. Zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen haben Gehölzbesitzungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG
 - 2. Als funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen für Fledermausarten sind Spaltenquartiere an zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet sowie an Bäumen, die zur Baumreihe südöstlich des Avendorfer Weges gehören und somit zu einer gem. § 1a Abs. 3 Satz 3 BauVG von der Gemeinde bereitgestellten Fläche anzubringen. Die Anbringung hat außerhalb einer Höhe von 4 Metern zu erfolgen. Um die Funktion der Fledermaus-Kehle zu gewährleisten sind sie mindestens jährlich auf Unversehrtheit zu überprüfen. In diesem Rahmen sollte die Reinigung der Nisthöhlen erfolgen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG
 - 3. Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet 2 „A“ und „B“ sind funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen für den Moorfrosch, den Schammopferger sowie als Ersatz für ein hochwertiges essenswertes Nahrungsgebiet als Weidtrichweide wie folgt umzusetzen:
 - Anlage eines extensiven Feuchtwiesen mit Regio-Saattgut für Feuchtwiesen (z.B. Saaten Zeller, UG 11) in der Aussaatstärke 3 - 5 g/m².
 - Anlage von 3 besetzten Amphibien-Rohgewässern auf der Teilfläche „A“ und 4 besetzten Amphibien-Rohgewässern auf der Teilfläche „B“ mit einer Gesamtgröße von 3.500 m² und einer maximalen Tiefe von 1,5 m unter Geländeoberfläche am Tiefpunkt der Gewässer. Der Erdaustrub ist von der Fläche zu entfernen.
 - Auf der Teilfläche „A“ Anlage eines Beetgrabens mit einer Gesamtlänge von 330 m auf dem Flurstück 89/5 mit flachen Böschungen (Böschungseinsparung 1:3) und einer mindestens 3 m breiten Röhrichtberme und Anschluss des Grabens mit einem Überlauf an das vorhandene Grabensystem.
 - Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden und Stickstoffdüngern.
 - P- und K-Düngung sind bei Bedarf zulässig.
 - Mahd der gesamten Fläche einmal jährlich, frühestens am 01.08. mit Beräumung des Mahdgutes. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG
 - 4. Die funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen „CEF-Maßnahmen“ gemäß § 44 (b) BNatSchG gemäß den textlichen Festsetzungen VIII.1 und VIII.2 sind vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen im Plangebiet 1 vollständig und funktionsfähig herzustellen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG
 - VIII. Immissionsschutz**
 - 1. Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden die Lärmpegelbereiche entsprechend der Planzeichnung zur Bestimmung des erforderlichen Lärmschutzwertes Bau-Schalldämm-Maß R' w,ges des Außenbauteils festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- ### III. Überbaubare Grundstücke
- Garagen, Carports, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind außerhalb der Baugrenzen, nicht zulässig. Hieraus ausgenommen sind Entladungen sowie angrenzende an Verkehrflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses "A" und "B" außerhalb der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zufahrten und Zuwegungen. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO
- ### IV. Mindestmaße für die Baugrundstücke
1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4.1, WA 4.2, WA 5.1, WA 5.2 wird für Einzelhausbauweise eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² je Doppelhaushälfte, für Doppelhausbauweise eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² je Doppelhaushälfte. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.400 m² festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- ### V. Oberflächenwasser
1. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf der jeweiligen Grundstücksfläche durch geeignete Maßnahmen (Räben- oder Muldenversickerung) schadlos dem Grundwasser wieder zuzuführen. Die Zwischenspeicherung von Brauchwasser sowie der Notüberlauf in die straßenbegleitende Mulde bzw. den angrenzenden Graben sind zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 20 BauGB
2. Im Bereich der Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses "A" sind zwei Überfahrten jeweils in einer nutzbaren Gesamtbreite von maximal 10 m zulässig. Im Bereich der Fläche „B“ ist eine Zufahrt mit einer maximalen Gesamtbreite von 7 m zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 20 BauGB
3. In den Allgemeinen Wohngebieten sind maximale Zufahrt und ein Zugang je Baugrundstück zulässig. Die maximal zulässige Breite für eine Zufahrt (inklusive Zugang) wird wie folgt geregelt: WA 1.1, WA 1.2, WA 2, WA 3, WA 4.1, WA 4.2, WA 5.1, WA 5.2 7 m 5 m
- ### VI. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 6 ist eine mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche vorgesehen.
2. Die im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1,1 mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- ### VII. Grünordnung
1. In den Straßenverkehrsflächen sind mindestens 8 Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 1 zu verwenden. Bei Abgang ist eine artgleiche Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
2. Auf der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten. Gehölze sind bei Abgang artgleich zu ersetzen (Straucher: verpflanzt, 100 cm bis 150 Höhe, Bäume als Heister, 150cm bis 200 cm Höhe). § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 4.1, WA 4.2 und WA 3 ist die Geländeoberfläche ausgehend von der nordwestlichen Baugrenze bis an die Grenze der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern in Form einer auf die bestehende Geländeoberfläche abfallenden Böschung anzugleichen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
4. Die als zu erhalten festgesetzten Einzelebäume (Eichen) sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind bei Abgang durch die Anpflanzung von Quercus robur (Stiel-Eiche, Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballerung, Stammumfang 16-18 cm) zu ersetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
5. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5.1, 5.2 und WA 6 ist die Geländeoberfläche im Kronenrandtradius der als zu erhalten festgesetzten Bäume vom Kronenrand zum Stamm hin in Form einer auf die bestehende Geländeoberfläche abfallenden Böschung anzugleichen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- ### VIII. Artenschutz
1. Zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen haben Gehölzbesitzungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG
2. Als funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen für Fledermausarten sind Spaltenquartiere an zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet sowie an Bäumen, die zur Baumreihe südöstlich des Avendorfer Weges gehören und somit zu einer gem. § 1a Abs. 3 Satz 3 BauVG von der Gemeinde bereitgestellten Fläche anzubringen. Die Anbringung hat außerhalb einer Höhe von 4 Metern zu erfolgen. Um die Funktion der Fledermaus-Kehle zu gewährleisten sind sie mindestens jährlich auf Unversehrtheit zu überprüfen. In diesem Rahmen sollte die Reinigung der Nisthöhlen erfolgen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG
3. Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet 2 „A“ und „B“ sind funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen für den Moorfrosch, den Schammopferger sowie als Ersatz für ein hochwertiges essenswertes Nahrungsgebiet als Weidtrichweide wie folgt umzusetzen:
 - Anlage eines extensiven Feuchtwiesen mittels Ernsaat mit Regio-Saattgut für Feuchtwiesen (z.B. Saaten Zeller, UG 11) in der Aussaatstärke 3 - 5 g/m².
 - Anlage von 3 besetzten Amphibien-Rohgewässern auf der Teilfläche „A“ und 4 besetzten Amphibien-Rohgewässern auf der Teilfläche „B“ mit einer Gesamtgröße von 3.500 m² und einer maximalen Tiefe von 1,5 m unter Geländeoberfläche am Tiefpunkt der Gewässer. Der Erdaustrub ist von der Fläche zu entfernen.
 - Auf der Teilfläche „A“ Anlage eines Beetgrabens mit einer Gesamtlänge von 330 m auf dem Flurstück 89/5 mit flachen Böschungen (Böschungseinsparung 1:3) und einer mindestens 3 m breiten Röhrichtberme und Anschluss des Grabens mit einem Überlauf an das vorhandene Grabensystem.
 - Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden und Stickstoffdüngern.
 - P- und K-Düngung sind bei Bedarf zulässig.
 - Mahd der gesamten Fläche einmal jährlich, frühestens am 01.08. mit Beräumung des Mahdgutes. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG
4. Die funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen „CEF-Maßnahmen“ gemäß § 44 (b) BNatSchG gemäß den textlichen Festsetzungen VIII.1 und VIII.2 sind vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen im Plangebiet 1 vollständig und funktionsfähig herzustellen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG
- ### VIII. Immissionsschutz
1. Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden die Lärmpegelbereiche entsprechend der Planzeichnung zur Bestimmung des erforderlichen Lärmschutzwertes Bau-Schalldämm-Maß R' w,ges des Außenbauteils festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.01.2018 und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 27.03.2019, hat der Rat der Gemeinde Tespe am 15.06.2021 den Bebauungsplan Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücke", bestehend aus dem Lageplan und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie die örtliche Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Tespe, den 19.07.2021 Siegel- gez. J. Werner Gemeindevorstand

VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Flurstücke 100/12 und 100/14, Teilfläche von 96/30 Flur 14, Gemarkung Tespe
Maßstab: 1 : 1.000
Planlage: Flurstücke 97, Flur 2, Gemarkung Avendorf, 98/5, Flur 2, Gemarkung Avendorf, sowie 110 und Teilfläche von 109/1, Flur 14, Gemarkung Tespe
Maßstab: 1 : 2.500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 GeoLUX, 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 19.08.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen aus dem deutschen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wünsen, den 09.07.2021 Siegel- gez. J. Kuchbecker Dipl.-Ing. Jan Kuchenbecker Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasserin
Der Bebauungsplan Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücke" wurde ausgefertigt vom Büro Mehring, Stadt- und Landschaftsplanung, Inh. Silke Wübberhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-400488-0, Fax: 04131-400488-9, mehring@planung.de

Lüneburg, den 13.07.2021 gez. S. Wübberhorst Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Tespe hat in seiner Sitzung am 11.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücke" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Tespe, den 19.07.2021 Siegel- gez. J. Werner Gemeindevorstand

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Tespe hat in seiner Sitzung am 11.12.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücke" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücke" hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2020 bis zum 10.02.2020 öffentlich ausgelegt.

Tespe, den 19.07.2021 Siegel- gez. J. Werner Gemeindevorstand

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Tespe hat in seiner Sitzung am 14.10.2020 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücke" und der Begründung zugestimmt und die zweite erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 15.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücke" hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2020 bis zum 27.11.2020 öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

Tespe, den 19.07.2021 Siegel- gez. J. Werner Gemeindevorstand

Zweite erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Tespe hat in seiner Sitzung am 12.03.2021 dem erneut, zum 2. Mal, geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücke" und der Begründung zugestimmt und die zweite erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in angemessen verkürzter Frist beschlossen. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Ort und Dauer der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 15.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der erneut geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücke" hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2021 bis zum 09.04.2021 öffentlich ausgelegt.

Tespe, den 19.07.2021 Siegel- gez. J. Werner Gemeindevorstand

Wiederholung der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Tespe hat in seiner Sitzung am 12.03.2021 dem erneut, zum 2. Mal, geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücke" und der Begründung zugestimmt und die zweite erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in angemessen verkürzter Frist beschlossen. Ort und Dauer der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 19.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der erneut geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücke" hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2021 bis zum 10.05.2021 öffentlich ausgelegt.

Tespe, den 19.07.2021 Siegel- gez. J. Werner Gemeindevorstand

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Tespe hat den Bebauungsplan Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücke" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.06.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Tespe, den 19.07.2021 Siegel- gez. J. Werner Gemeindevorstand

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücke" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.07.2021 ortsüblich im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.07.2021 rechtsverbindlich geworden.

Tespe, den 29.07.2021 Siegel- gez. J. Werner Gemeindevorstand

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

Inhalts von einem Jahr nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücke" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Tespe, den Gemeindevorstand

Mängel in der Abwägung

Inhalts von einem Jahr nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücke" sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Tespe, den Gemeindevorstand

HINWEISE

1. Verfahren
Bebauungsplan Nr. 18 "Untere Osterstücke"
Mit Rechtskrafterlassung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 "Untere Osterstücke" für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift außer Kraft.

2. Rechtsgrundlagen
• **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 08.08.2020
• **BauNutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017
• **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
• **Bunddenkschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 25.02.2021
• **Niedersächsisches Bauordnung (NBauO)** vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 10.11.2020
• **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 28.04.2021

3. Denkmalschutz
Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen der Anlass besteht, dass sie Kulturdenkmäler sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

4. DIN-Normen
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes erwähnten DIN-Normen werden bei der Gemeindeverwaltung, Schulstraße 13a, 21395 Tespe, während der Öffnungszeiten Montag - Donnerstag 09:00 - 13:00 Uhr sowie Freitag 09:00 - 12:00 Uhr und jeden ersten und dritten Donnerstag im Monat: 17:00 - 19:00 Uhr zur Einsichtnahme bereitgehalten.

5. Nutzung vom Erdwärmepotential
Aufgrund der Lage im Grundwasserersatzbereich ist die Sondertiefe bei Erdwärmepotential auf 60 m unter Geländeoberfläche begrenzt.

Tespe, den 19.07.2021 Siegel- gez. J. Werner Gemeindevorstand



Übersichtspllan

Quelle: Topografie grau, Maßstab 1 : 10.000, Geoportal Landkreis Lüneburg
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 GeoLUX, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGN)

Lage der Plangebiets

Gemeinde Tespe

Bebauungsplan Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift

gem. § 13b BauGB

mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücke"

Abschrift

bearbeitet:	Datum:	
Wübberhorst	15.06.2021	
gezeichnet:	Planformat:	M
Süwe	1189 x 594 mm	1 : 1.000

BÜRO MEHRING
Inh. Dipl.-Ing. Silke Wübberhorst
Stadtkoppel 34 · 21337 Lüneburg
Tel.: 04131 400 488-0 · Fax 04131 400 488-9
E-Mail: mehring@planung.de

STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG

Plangebiet 1

Maßstab 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 GeoLUX, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGN), Regionaldirektion Lüneburg

Plangebiet 2

Maßstab 1 : 2.500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 GeoLUX, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGN), Regionaldirektion Lüneburg

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gem. § 84 NBauO

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Avendorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 "Untere Osterstücke" mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebietes WA 6.

§ 2 Dächer von Hauptgebäuden (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
1. Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalm-dächern, Zelt-dächern oder Pult-dächern zulässig.
2. Dachneigungen von Hauptgebäuden sind nur mit Tonplanken, Beton-dachziegeln und in folgenden Farb-tönen zulässig: rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz. Als rot oder rotbraun gelten Farb-töne, die den folgenden Farben laut Farbre-gister RAL 840-HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als anthrazit gelten Farb-töne, die den folgenden Farben laut Farbre-gister RAL 840-HR entsprechen: RAL 7016, 7021 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als schwarz gelten Farb-töne, die den folgenden Farben laut Farbre-gister RAL 840-HR entsprechen: RAL 8022, 9004, 9005, 9011, 9017 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Außerdem sind Grün-dächer zulässig. Glänzende Dachmaterialien sind nicht zulässig.
3. Hauptgebäude sind nur mit Dachziegelungen von 15 - 50° zulässig.
4. Bei Hauptgebäuden dürfen Dachaufbauten und -einrichtungen sich insgesamt höchstens über die Hälfte der Trauf-länge erstrecken. Zu Giebeln und Wälden ist dabei ein Abstand von mindestens einem Sechstel der Trauf-länge einzuhalten.
5. Sonnenkollektoren, Photovoltaikplanken und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

§ 3 Außenwände von Hauptgebäuden (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
1. Außenwände von Hauptgebäuden sind nur in Sichtmauerwerk, weiß gestrichen oder aus Ziegelsteinen in roten bis rotbraunen oder weißen Farb-tönen zulässig sowie als Putz in roten, rotbraunen oder weißen Farb-tönen. Ebenfalls zulässig sind Sichtbo-sen, Holzschwank in Natur-tönen mit Ausföschung aus Sichtmauerwerk mit Ziegelsteinen in roten, rotbraunen oder weißen Farb-tönen sowie Holzverschö-nungen in Natur-tönen und Schwedenrot. Als Rot oder Rotbraun gelten Farb-töne, die den folgenden Farben laut Farbre-gister RAL 840-HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als weiße Farb-töne gelten Farb-töne, die den folgenden Farben laut Farbre-gister RAL 840-HR entsprechen: RAL 9003, 9010, 9011 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als Schwedenrot gilt folgende Farbe laut Farbre-gister: RAL 3011.
2. Die Vorschriften gelten nicht für untergeordnete Anteile von Außenwänden und untergeordnete Bauteile.

§ 4 Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
1. Errichtung der Stützenverankerungen, der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sowie der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans entlang dem Avendorfer Weg sowie der Straße "Osterstücke" sind Einfriedungen nur ohne Sockel und bis zu einer Höhe von 1,2 m als Holz-zäune, Metallgitter-zäune in grünen grauen, anthrazit-farbenen und verzinkten Farb-tönen sowie als Feldstein-mauern sowie lebende geschnit-tene oder frei wachsende Laubbü-ckchen (mit Ausnahme der Europäischen Eibe) zulässig.
2. Für Grundstücks-einfriedungen in jeglicher Richtung, sind Hecken aus Koniferen mit Ausnahme der Europäischen Eibe (Taxus baccata) und aus Kirschen-böber (Prunus laurocerasus) nicht zulässig.

§ 5 Einstellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4.1, WA 4.2, WA 5.1 und WA 5.2 wird die Anzahl der notwendigen Einstellplätze mit mindestens 2 Stellplätzen für die erste zulässige Wohn-einheit und mindestens 1 Stellplatz für die zweite zulässige Wohn-einheit festgesetzt.

§ 6 Nicht überbaute Flächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
Die nicht überbaubaren 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 in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser nicht überbauten Flächen nicht zulässig.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten (§ 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 §§ 1-4 dieser ÖBV. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textliche Festsetzung § 14.2 des Bebauungsplans Nr. 18 „Untere Osterstücke“ wird aufgehoben und durch die nachfolgende textliche Festsetzung § 14.3 ersetzt.

I. Art der baulichen Nutzung

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, § 1 Abs. 5 BauNVO

2. In den Allgemeinen Wohngebieten werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, § 1 Abs. 6 BauNVO

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossflurfußbodens. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachtrauf mit der gedanklich linear fortgeführten Seitenkante der Außenkante der Außenwand. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, § 18 Abs. 1 BauNVO

2. Das Gelände ist in den Allgemeinen Wohngebieten mindestens wie folgt aufzuhöhen:
- WA 1,1/5.1 5,45 m über NNH,
- WA 1,2 5,65 m über NNH,
- WA 2 5,75 m über NNH,
- WA 3 5,85 m über NNH,
- WA 4,1/5.2 5,60 m über NNH,
- WA 4,2 5,70 m über NNH,
- WA 6 5,55 m über NNH,
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 20 und Abs. 3 BauVG, § 18 Abs. 1 BauNVO

3. Die Oberkante des Erdgeschossflurfußbodens darf in den Allgemeinen Wohngebieten maximal:
- WA 1,1/5.1 5,95 m über NNH,
- WA 1,2 6,15 m über NNH,
- WA 2 6,25 m über NNH,
- WA 3 6,35 m über NNH,
- WA 4,1/5.2 6,10 m über NNH,
- WA 4,2 6,20 m über NNH,
- WA 6 6,05 m über NNH liegen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauVG, § 18 Abs. 1 BauNVO

§ 8 Nicht überbaute Flächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO