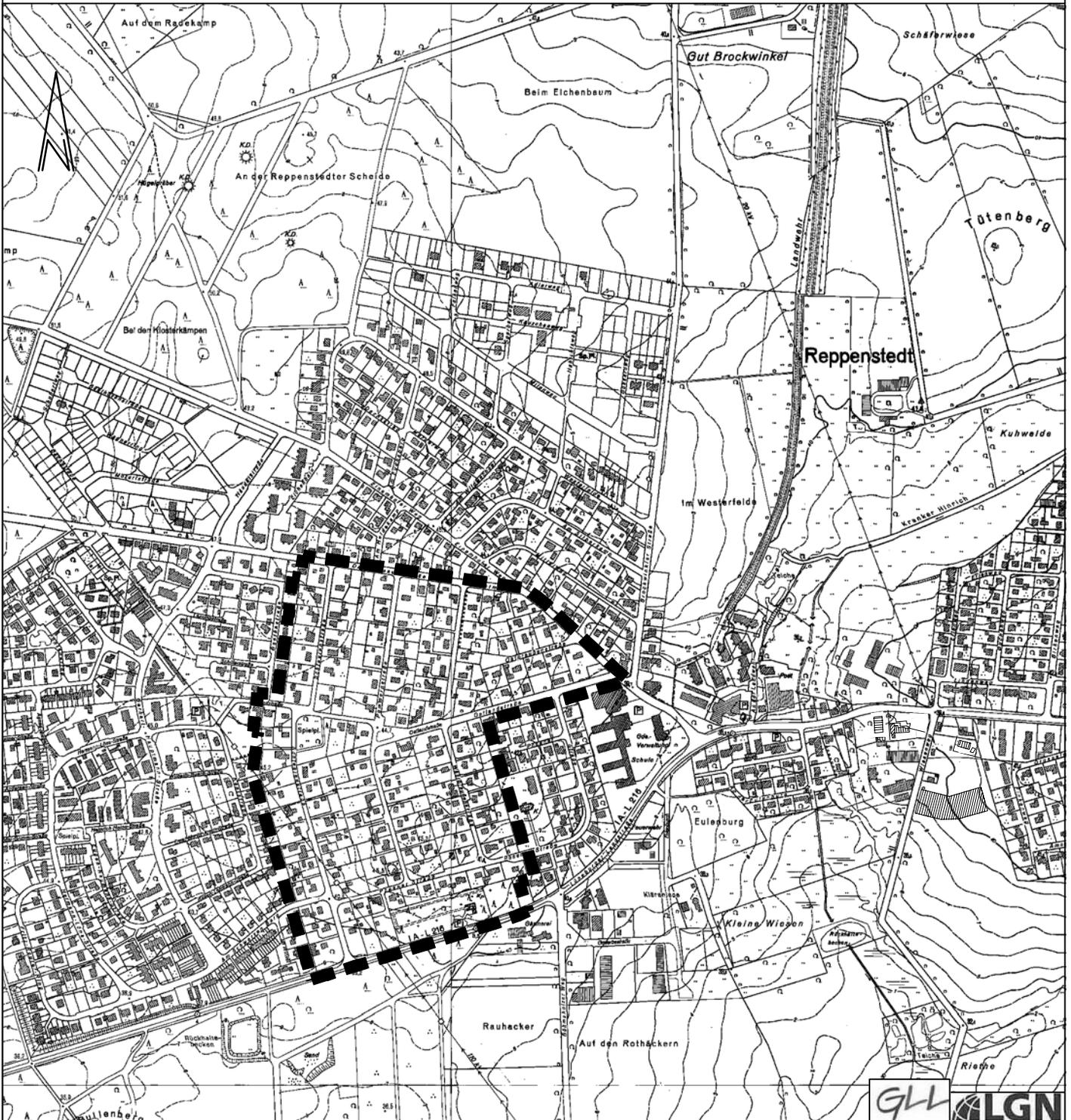


GEMEINDE REPPENSTEDT LANDKREIS LÜNEBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 33 "REPPENSTEDT WEST"



Übersichtsplan M 1 : 5 000

■ ■ ■ Geltungsbereich B-Plan

Gemeinde Reppenstedt, Landkreis Lüneburg

Bebauungsplans Nr. 33 "Reppenstedt West"

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL

HINWEISE

PLANZEICHNUNG MIT LEGENDE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG

1.0 Anlass und Ziel der Planung

2.0 Planinhalt

VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Reppenstedt diesen Bebauungsplan Nr. 33 "Reppenstedt West" als Satzung beschlossen.

Reppenstedt, den 13.10.2008

gez. K. Ohlshof

.....
Bürgermeister

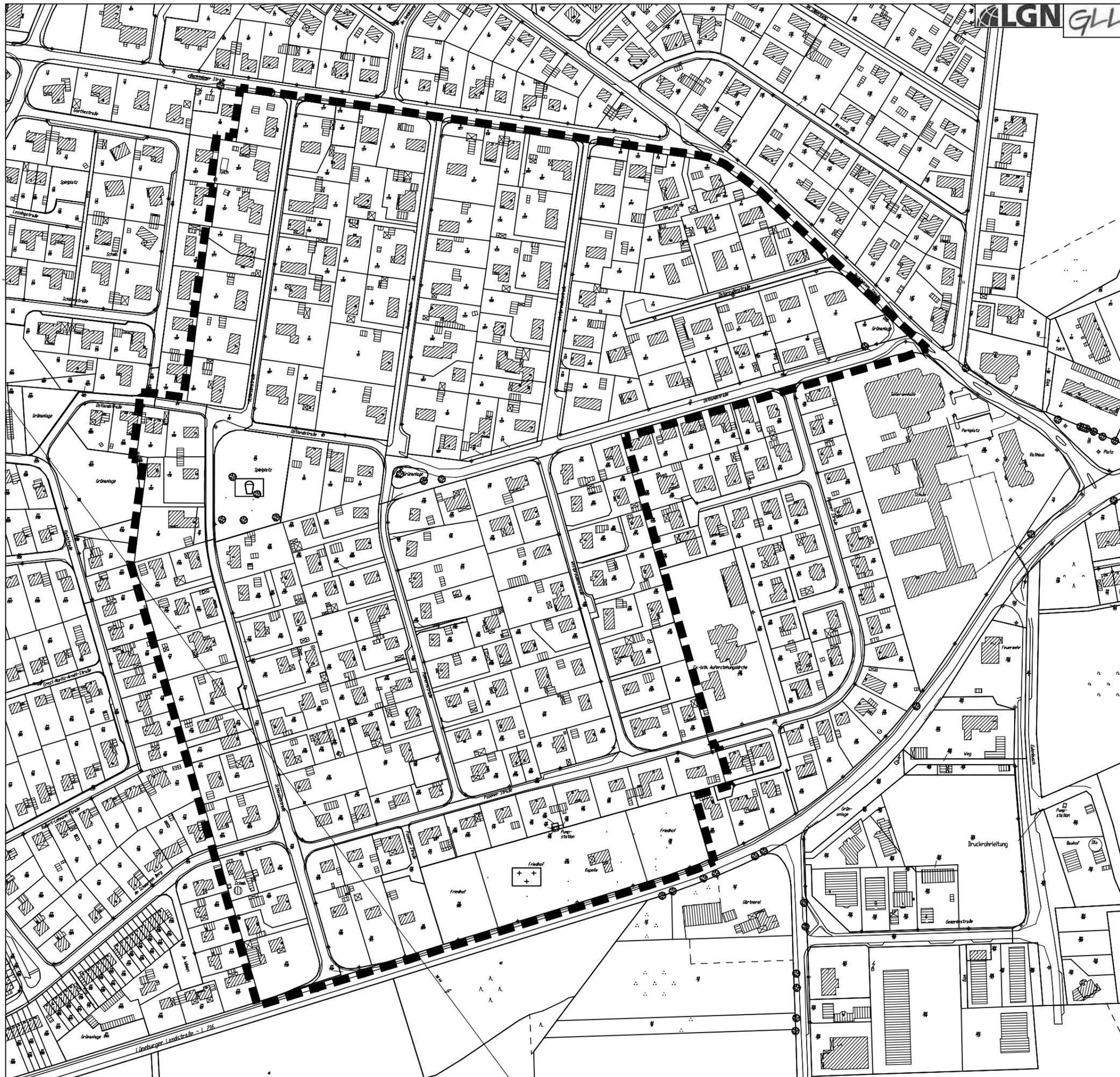
.....
Siegel

gez. S. Stille

.....
Gemeindedirektorin

HINWEISE

1. Der Bebauungsplan besteht aus der nachfolgenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Die Planzeichnung enthält nur den Geltungsbereich und die Festsetzung zweier Grünflächen.
2. Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu öffentlichen Verkehrsflächen enthält, handelt es sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB um einen sogenannten "einfachen Bebauungsplan".
3. Rechtsgrundlagen für die Erstellung dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 in der jeweils aktuellen Fassung.



ALGN GLL

GEMEINDE REPPENSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 33

"REPPENSTEDT WEST"

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

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

-  Grünflächen
-  Spielplatz
-  Friedhof

15. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans


M 1 : 3.000

BÜRO SCHILD 
Stadt- und Landschaftsplanung

Große Bäckerstr. 23 · 21335 Lüneburg
Tel. 04131/263117-0 · Fax 263117-9
E-Mail Planung@BueroSchild.de

Gemäß dem Gesetz über Urheberrecht und andere Schutzrechte behalten wir uns für diesen Plan (Zeichnerische Darstellung und Texte) alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf er weder veröffentlicht, vervielfältigt, geändert, Dritten zugänglich gemacht noch für einen anderen als den vereinbarten Zweck benutzt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Gebietseinteilung

Es gelten für die Flächen des Plangebietes zwei Kategorien von Baugrundstücken bzw. Bauflächen:

Kategorie 1: Grundstücke/Bauflächen an vorhandenen öffentlichen Straßen (mindestens 10 m grenzen an die öffentliche Straße). Der Abstand der Gebäude zur erschließenden öffentlichen Straße ist geringer als 25 m.

Kategorie 2: Grundstücke/Bauflächen die nur über Stichwege, Überfahrtsrechte oder ähnliche Konstruktionen an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen sind. Gebäude stehen mindestens 25 m von der erschließenden öffentlichen Straße entfernt.

2.0 Bauliche Nutzung

	Kategorie 1	Kategorie 2	
2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt	0,25	0,20	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO
Für Grundstücke der Kategorie 1, die zum Zeitpunkt der Erstellung der Plangrundlage (ALK, Stand Jan. 2007) kleiner als 600 m ² waren, kann ausnahmsweise eine GRZ von 0,3 zugelassen werden, sofern die Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung gewährleistet ist.			
2.2 Die Grundstücksgröße beträgt mindestens	600 m ²	700 m ²	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.3 Die Grundstücksfläche je Wohnung beträgt mindestens	450 m ²	550 m ²	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
2.4 Bei der GRZ-Ermittlung werden Stellplätze und deren Zufahrten nur berechnet soweit sie versiegelt sind. Bei sickerfähigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von 0,7 (mindestens 30 % des Oberflächenwassers versickern) werden die Flächen nur zu 50 % angerechnet.			§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §19 BauNVO
2.5 Gemäß Straßengesetz ist in einem Abstand bis zu 20 m vom Fahrbahnrand der Landesstraße eine Bebauung unzulässig.			§ 9 Abs. 6 BauGB

3.0 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser ist vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen. Es ist eine flächenhafte Versickerung anzustreben. Wenn die Bodenverhältnisse eine oberflächige Versickerung nicht zulassen, sind Rigolen, Sickerschächte oder ähnliche Anlagen zulässig. Die Speicherung von Oberflächenwasser in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20
BauGB

BEGRÜNDUNG

1.0 Anlass und Ziel der Planung

Die Flächen des Plangebietes sind bereits seit mehreren Jahrzehnten bebaut. Ein Bebauungsplan existierte bisher nicht. Die ursprüngliche Bebauung wurde auf relativ großen Grundstücken realisiert. Im Laufe der Jahrzehnte erfolgte eine Verdichtung, deren Genehmigung aufgrund des § 34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" erfolgte.

Diese Nachverdichtung ist sehr inhomogen und führt zu verschiedenen städtebaulichen Problemen (Überlastung der Kanalisation, hohe Verdichtung in zurückliegenden Bereichen, Bebauung in 2. Reihe, ungeordnete Erschließung). Insbesondere in den letzten Jahren sind zum Teil Gebäude genehmigt worden, die eine hohe Verdichtung und damit auch eine hohe Beeinträchtigung der direkten Nachbarschaft zur Folge hatten. Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicher zu stellen soll nun ein einfacher Bebauungsplan (§ 30 BauGB) aufgestellt werden.

Ziel der Planung ist es, unter Wahrung des Gebietscharakters eine städtebaulich geordnete Verdichtung zu ermöglichen, wobei insbesondere folgende Teilziele angestrebt werden:

- Möglichst geringe Beeinträchtigung der Nachbarschaft,
- Wahrung des Siedlungscharakters,
- Begrenzung der Versiegelung zur Begrenzung des Oberflächenwasserabflusses.

Diese Ziele sollen mit wenigen Festsetzungen, die nur einen Rahmen setzen, gesichert werden.

2.0 Planinhalt

Mit der Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksfläche je Wohneinheit wird ein Rahmen für die Baudichte geschaffen, der eine zu hohe Dichte verhindert, dem Nachbarschutz Rechnung trägt und eine flächenhafte Versickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück noch ermöglicht, vorausgesetzt die Bodenverhältnisse lassen die Versickerung zu.

Grundsätzlich werden zwei Kategorien von Bauflächen bzw. Baugrundstücken unterschieden:

1. Bebauung in 1. Reihe: Grundstücke/Bauflächen an vorhandenen öffentlichen Straßen,
2. Bebauung in 2. Reihe: Grundstücke/Bauflächen die nur über Stichwege, Überfahrtsrechte oder ähnliche Konstruktionen an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen sind.

Die Einteilung in die zwei Kategorien kann im Einzelfall schwierig sein, da manchmal durch besondere Grundstücksteilungen (kein typisches Pfeifengrundstück) oder eine Bebauung in 2. Reihe, aber auf einem real nicht geteilten Baugrundstück, besondere Situationen vorliegen. Deshalb wird als weiteres Kriterium der Standort des (geplanten) Wohnhauses für die Kategoriezuordnung herangezogen. Alle Wohnhäuser, die weiter als 25 m von der erschließenden, öffentlichen Straße entfernt liegen, gehören zur Kategorie 2.

Die unter 2. aufgelisteten zurückliegenden Flächen sind wegen des höheren Störpotentials der vorgelagerten Nachbarschaft, der schlechten Zuwegung für Feuerwehr und Rettungsdienst sowie auch für die Müllentsorgung als weniger günstig einzustufen. Zudem werden erfahrungsgemäß die Zufahrten zu den zurückliegenden Bauflächen oftmals vollständig versiegelt, so dass zusätzlich Oberflächenwasser anfällt, was im ungünstigen Fall sogar auf die Nachbargrundstücke geführt wird. Aus diesen Gründen gelten für die zurückliegenden Flächen geringfügig andere Festsetzungen als für die Flächen der Kategorie 1.

Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke der Kategorie 1 von 600 m² ist für Reppenstedt angemessen. Kleinere Grundstücke sind nur bei einer Doppelhaus- bzw. Reihenhausbauung üblich. In dem Plangebiet existierten ursprünglich ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser. Dieser Charakter soll im Wesentlichen beibehalten werden, weshalb auch eine Mindestgrundstücksfläche je Wohnung festgesetzt wird. Diese beträgt 450 m² je Wohneinheit. Eine zweite Wohneinheit (Doppelhaus) ist also nur zulässig, wenn das Grundstück mindestens 900 m² groß ist.

Für Grundstücke der Kategorie 2 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 700 m². Eine Grundstücksteilung eines größeren Grundstückes mit dem Ziel der rückwärtigen Bebauung ist nur möglich, wenn die Gesamtgröße 1.300 m² beträgt, so dass ein Grundstück von 600 m² und ein weiteres zurückliegendes Grundstück von 700 m² entstehen kann. Das zurückliegende Grundstück benötigt für die Zuwegung in der Regel bereits eine Fläche von 100 m², so dass die eigentlich nutzbare Fläche in etwa ebenfalls 600 m² beträgt.

Für die Kategorie 1 wird als GRZ 0,25 festgesetzt. Bei Ausnutzung der Mindestgrundstücksgröße von 600 m² ist eine überbaubare Grundfläche von 150 m² möglich, was dem heutigen Standard entspricht. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 sind bei der GRZ-Ermittlung zwar mitzurechnen, der ermittelte GRZ-Wert darf die festgesetzte GRZ (hier 0,25) jedoch um 50 % überschreiten (hier 0,375). Die GRZ stellt also sicher, dass deutlich weniger als 50 % des Grundstückes versiegelt werden, wodurch die Versickerung des Oberflächenwassers ermöglicht wird.

Für Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung (maßgeblich ist die ALK, Stand Jan. 2007) kleiner als 600 m² waren, kann ausnahmsweise eine GRZ von 0,3 zugelassen werden, wenn sich die neue Bebauung in die Eigenart der Umgebung einfügt. Mit dieser Ausnahmeregelung sollen unangemessene Härten vermieden werden. Nicht angemessen wäre die Anwendung der Ausnahmeregelung bei nur geringfügig unterschrittenen Grundstücksgrößen (z.B. 580 m²). Denn dann wäre trotz einer geringeren Grundstücksgröße von 580 m² ein größeres Wohngebäude möglich ($0,3 \times 580 \text{ m}^2 = 174 \text{ m}^2$) als bei einem 600 m² großen Grundstück ($(0,25 \times 600 \text{ m}^2 = 150 \text{ m}^2)$).

Für die Kategorie 2 wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Bei Ausnutzung der Mindestgrundstücksgröße von 700 m² ist eine überbaubare Grundfläche von 140 m² möglich. Dies ist zwar etwas geringer als bei der Kategorie 1, aber durchaus angemessen, da für die zurückliegenden Flächen aus den o.g. Gründen eine geringere Dichte angestrebt wird. Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen darf die festgesetzte GRZ von 0,2 um 50 % bis zu 0,3 überschritten werden.

Das nachfolgende Beispiel soll die GRZ-Festsetzung verdeutlichen:

Bei einem 700 m² großen Grundstück der Kategorie 2 (GRZ 0,2) können 140 m² für das Wohnhaus und zusätzlich für Nebenanlagen, Garage, Stellplatz und Zufahrt

höchstens 70 m² versiegelt werden. Es ergibt sich eine maximale Gesamtversiegelung von höchstens 210 m².

Auf diesem Grundstück soll nun ein Wohnhaus mit 120 m² Grundfläche gebaut werden. Zusätzlich sollen ein Carport und ein Stellplatz von insgesamt 30 m² entstehen, so dass nur noch 60 m² versiegelbare Fläche für die 30 m lange und 4 m breite Zufahrt verbleiben. Da jedoch nur zwei je 1,0 m breite Spurbahnen versiegelt werden (30 m x 2 m = 60 m²), reichen die 60 m² aus.

An diesem Beispiel wird bereits deutlich, dass für die Bebauung in Kategorie 2 häufig die GRZ zum begrenzenden Faktor wird. Dies ist aber gewollt, da in den hinteren Gartenbereichen im Gegensatz zu den direkt an den Erschließungsstraßen gelegenen Flächen eine geringere Nutzungsdichte angestrebt wird.

Wenn sickerfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,7 verwendet werden, wird nur 50 % der versiegelten Fläche auf die GRZ angerechnet. Der Abflussbeiwert 0,7 bedeutet, dass höchstens 70 % des Wasser abfließen, also 30 % direkt vor Ort versickern. Wenn zum Beispiel eine 80 m² große Zufahrt mit Rasengittersteinen hergestellt wird, die einen Abflussbeiwert von mindestens 0,7 besitzen, werden nur 50 % der Fläche, in diesem Falle also 40 m², angerechnet.

Zur Landesstraße existiert gemäß Straßengesetz eine Bauverbotszone. Außerdem ist aus Gründen des Lärmschutzes ein entsprechender Abstand zur L 216 notwendig. Textlich wird deshalb festgesetzt, dass gemäß Straßengesetz in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand eine Bebauung nicht zulässig ist.

Für die gesamte Ortsdurchfahrt der Gemeinde Reppenstedt wurde von einem Fachbüro ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Auf der Grundlage dieses Gutachtens ist eine grobe Einschätzung der Lärmimmissionen erfolgt. In einem Abstand von 25 m können die Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ knapp eingehalten werden. Die Werte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung für Mischgebiete werden jeweils (Tag/Nacht) um 4 dB(A) unterschritten. In der Örtlichkeit liegen vorhandene genehmigte Wohngebäude an der Ortsdurchfahrt teilweise dichter als 20 m an der Landesstraße. Offensichtlich standen Immissionsschutzgründe diesen Genehmigungen nicht entgegen. Über die textliche Festsetzung der Bauverbotszone (Mindestabstand von 20 m) hinausgehende Festsetzungen sind in diesem einfachen Bebauungsplan (keine Festsetzung der Art der Nutzung) nicht vorgesehen. Es wird jedoch empfohlen, bei der Baugenehmigung einen schalltechnischen Nachweis zu fordern, zumal bis zu einer Entfernung von 40 m zur Fahrbahnkante der Landesstraße ohnehin gemäß § 24 NStrG eine Zustimmung der Straßenbauverwaltung für die Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen notwendig ist (Baubeschränkungszone).

Im Südosten des Plangebietes liegt der Friedhof, der als Grünfläche festgesetzt wird. Eine weitere Grünfläche befindet sich zentral im Plangebiet an der Ostlandstraße. Sie erfasst den dort bereits vorhandenen Spielplatz.

Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und Privatgärten gekennzeichnet. Die Bedeutung für Natur und Landschaft ist entsprechend gering. Dieses ist auch im Landschaftsplan der Samtgemeinde Gellersen dokumentiert, der außerdem für das Plangebiet keine besonderen landschaftspflegerischen Maßnahmen vorsieht. Da es sich um einen sogenannten 'einfachen Bebauungsplan' handelt, richtet sich die Zulässigkeit für die zukünftige Bebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und darüber hinaus nach § 34 BauGB. Ausgleichsmaßnahmen bei weiterer Nachverdichtung (z.B. Inanspruchnahme von Gartenfläche für neue Wohnbebauung) werden gemäß § 1a (3) BauGB nicht erforder-

lich, denn eine Nachverdichtung wäre auch ohne den vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 34 (1) BauGB zulässig.

Der Rat der Gemeinde Reppenstedt hat den Bebauungsplan Nr. 33 "Reppenstedt West" als Satzung und die Begründung in der vorliegenden Fassung beschlossen.

Reppenstedt, den 13.10.2008

gez. S. Stille

.....
Gemeindedirektorin

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Reppenstedt hat in seiner Sitzung am 12.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 "Reppenstedt West" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Reppenstedt, den 13.10.2008

gez. S. Stille
.....
Gemeindedirektorin

Planunterlagen

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte, Flur 4
 Gemarkung Reppenstedt, Maßstab 1 : 1.000
 Stand: Januar 2007

Herausgeber: Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 (2) NVermG).

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 33 "Reppenstedt West" wurde ausgearbeitet von

BÜRO SCHILD · Stadt- und Landschaftsplanung
Große Bäckerstraße 23 · 21335 Lüneburg
Tel. 04131/263117-0 · Fax 263117-9 · Planung@BueroSchild.de

Lüneburg, den 01.10.2008

gez. R. Schild
.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Reppenstedt hat in seiner Sitzung am 10.12.2007 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 33 "Reppenstedt West" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung hat vom 07.01.2008 bis

Reppenstedt, den 13.10.2008

gez. S. Stille
.....
Gemeindedirektorin

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Reppenstedt hat in seiner Sitzung am 22.05.2008 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 33 "Reppenstedt West" und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 04.06.2008 bis 04.07.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Reppenstedt, den 13.10.2008

gez. S. Stille

 Gemeindedirektorin

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Reppenstedt in seiner Sitzung am 25.09.2008 den Bebauungsplan Nr. 33 "Reppenstedt West" als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Reppenstedt, den 13.10.2008

gez. S. Stille

 Gemeindedirektorin

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 33 "Reppenstedt West" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.10.2008 im Amtsblatt Nr. 11/2008 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 33 "Reppenstedt West" wurde damit am 22.10.2008 rechtsverbindlich.

Reppenstedt, den

.....
 Gemeindedirektorin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 33 "Reppenstedt West" sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 33 "Reppenstedt West" nicht geltend gemacht worden.

Reppenstedt, den

.....
 Gemeindedirektorin